3969

TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE
DE GRENOBLE

4ème chambre civile

N° R.G. : 07/03093

N° JUGEMENT :

FB/AMC

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRENOBLE

Jugement du 02 Novembre 2009

ENTRE :

DEMANDERESSE

UNION FEDERALE DES CONSOMMATEURS QUE CHOISIR DE L'ISERE, dont le siège social est sis 6 rue Berthe de Boissieux - Maison des Associations - 38000 GRENOBLE

Grosse :
Copie :

Délivrées le :

à :
SCP BRASSEUR &
M'BAREK
SCP DERRIDA

représentée par SCP BRASSEUR & M'BAREK, avocats au barreau de GRENOBLE et plaidant par Me BRASSEUR

D'UNE PART

E T :

RASSEUR & Y M'BAREK
SCP D'AVOCATS
Consom ' Actes
11, rue Aimé Berey
38000 GRENOBLE
Tél. 04 76 50 99 42

DEFENDERESSE

S.A. BOYER TORROLLION IMMOBILIER, dont le siège social est sis 25 boulevard Gambetta - 38000 GRENOBLE

représentée par SCP DERRIDA, avocats au barreau de GRENOBLE et plaidant par Me DERRIDA

FEDERATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER, dont le siège social est sis 29 rue du Faubourg St Honoré - 75008 PARIS

représentée et plaidant par SCP DERRIDA, avocats au barreau de GRENOBLE substituant Me LEBATTEUX Avocat au barreau de PARIS

D'AUTRE PART

COMPOSITION DU TRIBUNAL : lors des débats et du délibéré

Présidente : Guilaine GRASSET, Vice-Présidente

Assesseurs : Marie-Pascale BLANCHARD, Vice-Présidente
Frédéric BLANC, Juge

Assistés lors des débats par Anne-Marie CHAMBRON, Greffier

LE TRIBUNAL :

A l'audience publique du 21 Septembre 2009, après avoir entendu Frédéric BLANC en son rapport et les avocats en leur plaidoirie, l'affaire a été mise en délibéré, et le prononcé de la décision renvoyé au 02 Novembre 2009, date à laquelle il a été statué en ces termes :

FAITS, PRETENTIONS ET PROCEDURE :

Par exploit d'huissier en date du 22 juin 2007, l'Union Fédérale des Consommateurs de l'Isère (UFC 38) a fait assigner devant le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE la SA BOYER TORROLLION IMMOBILIER et entend (se) voir dans ses dernières écritures déposées au greffe le 10 octobre 2008 :

-dire recevables et bien fondées ses demandes au regard des articles L 421-1 et suivants, R 411-2 et L 132-1 du code de la consommation et en conséquence,
-dire illicites ou subsidiairement abusives toutes les clauses de rémunération du syndic pour des prestations qui ne sont pas imputables à la copropriété
-dire illicites ou abusives les clauses suivantes des contrats litigieux (version 2005 et 2008):

1)la clause qui prévoit une durée du mandat sans terme défini (art 4§1 version 2005)
2)la clause qui permet la démission du syndic sans qu'il provoque une assemblée générale avant la cessation de ses fonctions (art 4§3 version 2005)
3)la clause qui impose le versement des fonds du syndicat sur un compte ouvert au nom du syndic (art 8.2§1 version 2005)
4) la clause qui permet au syndic de s'approprier les fruits du compte de la copropriété (art 8.2 §2 et 3 version 2005 et art. 7.2 alinéa 2 version 2008
5)la clause qui laisse entendre que ne seraient pas garantis les fonds de la copropriété s'ils ne sont pas déposés sur le compte du syndic (art 8.2§3 version 2005)
6) la clause qui autorise une rémunération à charge de la copropriété

pour des prestations au profit de tiers (art 6 et art 6.2§13 version 2005)
7)la clause qui impute à la copropriété (de surcroît) en prestation particulière des honoraires pour changement de propriétaire (art 6.2§11 et 7.2.3 version 2005)
8) la clause qui impute à la copropriété les frais de mise en demeure imputables au défaillant (art 7.2.2§3 version 2005)
9)la clause qui classe en prestation particulière le suivi des travaux décidés en assemblée générale (art 6.1§2 et art 7.2.3 version 2005)
10)la clause qui classe en prestation particulière les procédures et expertises ou litiges (art 6.1§5 et art 6.2§8 version 2005) ou les actions en justice (version 2008 tableau)
11) la clause qui classe en prestation particulière la remise des dossiers et fichiers au successeur (art 6.1§7 et 7.2.2§9 version 2005)
12)la clause qui classe en prestation particulière la tenue d'une assemblée générale supplémentaire (art 6.2§1 version 2005 et tableau version 2008)
13)la clause qui classe en prestation particulière la gestion de contrats d'entretien (art. 6.2§3 version 2005)
14) la clause qui classe en prestation particulière les comptages individuels (art 6.2§ et art 7.2.2§6 version 2005 et tableau version 2008 section « compte propriétaire »)
15) la clause qui classe en prestation particulière la gestion des sinistres (art 6.2§5 et 7.2.2§7 version 2005 et tableau version 2008)
16) la clause qui classe en prestation particulière les travaux en urgence (art 6.2§6 version 2005)
17) la clause qui classe en prestation particulière le contentieux des impayés (art 6.2§7 et §9 version 2005 et tableau version 2008)
18) la clause qui classe en prestation particulière les renseignements aux notaires et/ou aux administrations (art 6.2§10 version 2005)
19)la clause qui classe en prestation particulière les relances et rappels de compte (art 7.2.2§2 version 2005 et tableau version 2008)
20) la clause qui classe en prestation particulière le coût d'un dossier d'accueil (art 7.2.2§8 version 2005)
21) la clause qui classe en prestation particulière les frais de photocopies, tirages et diffusions des procès-verbaux (art 7.2.4§1 et 2 et art 7.3 version 2005 tableau page 9 article 52.5 version 2008)
22) la clause qui classe en prestation particulière des frais autres indéfinis (art 7.2.4§3 version 2005)

Et les clauses qui classent hors gestion courante :

23)les visites du syndic dans la copropriété (version 2008 tableau page 2)
24) les vérifications périodiques de sécurité ou autre (version 2008 tableau page2)
25) la mise à jour du carnet d'entretien, outre les obligations légales (version 2008 tableau page 2)
26)la réception par le syndic de membres du conseil syndical (version 2008 tableau p 2)
27) l'obtention des avis du conseil syndical (version 2008 tableau p 2)
28) les archives dormantes ou non dormantes (tableau version 2008)
29) la délivrance de copies sans distinction, ou à des tiers au contrat (version 2008 tableau p3)
30) la représentation du syndicat envers diverses structures (version

2008 tableau page 3)
31) la publication des modifications du RC (version 2008 tableau page 3)
32) les avis de travaux nécessitant accès aux parties privatives (version 2008 tableau p 3)
33) l'acquisition (?) de parties communes (version 2008 tableau p 3)
34) la location de parties communes (version 2008 tableau page 3)
35)la désignation d'un administrateur provisoire (version 2008 page 3)
36) les études juridiques, fiscales ou sociales fournies à un copropriétaire ou à des tiers (version 2008 tableau page 3)
37)les adaptations du RC (version 2008 tableau page 3)
38) les travaux urgents ou la gestion des urgences (version 2008 tableau p 3)
39) la remise du dossier à avocat ou huissier (version 2008 tableau p 3)
40) l'injonction de payer (version 2008 tableau p 3)
41) en cas de mutation de lot, la délivrance d'un carnet d'entretien (version 2008 tableau page 4)
42) ou la délivrance de copies des diagnostics (version 2008 tableau p 4)
43)ou des informations nécessaires à l'établissement des diagnostics (version 2008 tableau page 4)
44)l'actualisation de l'état daté (version 2008 tableau p 4)
45)l'élaboration des règles de fonctionnement du conseil syndical (version 2008 tableau page 4)
46) l'obtention d'autorisation d'urbanisme sur travaux votés (version 2008 tableau page 4)
47)la mise en concurrence sur travaux votés (version 2008 tableau p 4)
48) les appels d'offres et études devis sur travaux votés (version 2008 tableau p 4)
49) la passation des marchés sur travaux votés (version 2008 tableau p 4)
50) la déclaration d'ouverture du chantier (version 2008 tableau p 4)
51) les interactions entre prestataires sur travaux votés (version 2008 tableau p 4)
52) la réception des travaux votés (version 2008 tableau p 4)
53) l'obtention de dossiers de fin de chantier (version 2008 tableau page 4)
54) la vérification ou le paiement de factures sur travaux (version 2008 tableau p 4)
55) l'approbation du compte travaux et le compte-rendu de la délégation du choix des prestataires (version 2008 tableau p 4)
56) l'assistance aux travaux et aux missions des prestataires (version 2008 tableau p 4)
57) les emprunts ou subventions ou le mandataire commun (version 2008 tableau p 4)
58) les appels de fonds sur travaux (version 2008 tableau p 5)
59) l'intervention du syndic pour des travaux à la demande d'un copropriétaire (version 2008 tableau p 5)
60) les placements des fonds et affectation des intérêts (version 2008 tableau p 5)
61)la garantie financière apportée (version 2008 tableau p 5)
62) la reprise de comptabilité sur l'exercice antérieur (version 2008 tableau p 5)

63) l'aide aux déclarations fiscales des copropriétaires (version 2008 tableau p 5)
64) l'indication de la TVA aux copropriétaires (version 2008 tableau p 5)
65) la préparation de l'assemblée générale annuelle nécessitant recherches et études (version 2008 tableau p 6)
66)la notification par remise des convocations à l'assemblée générale (version 2008 tableau p6)
67)la tenue de l'assemblée générale en dehors des heures ouvrables à la discrétion du syndic (version 2008 tableau p 6)
68)l'intervention d'un collaborateur du syndic (version 2008 tableau p 6)
69)la rédaction du compte rendu des conseils syndicaux (version 2008 tableau p6)
70)l'assistance à un conseil syndical supplémentaire (version 2008 tableau p 7)
71)la gestion de la prévoyance du personnel (version 2008 tableau p 7)
72)la préparation du dossier de retraite du personnel (version 2008 tableau p 7)
73) les relations avec l'inspection du travail (version 2008 tableau p 7)
74) le suivi d'un contrôle URSSAF (version 2008 tableau p 7)
75) un licenciement (version 2008 tableau p 7)
76)un contentieux social avec le personnel (version 2008 tableau p7)

- ordonner en conséquence à la société BOYER TORROLLION de supprimer de son contrat les clauses-ci dessus, dans le délai d'un mois de la décision à intervenir, et ce, sous astreinte définitive d'un montant de 1000 euros par jour de retard à l'expiration du délai imparti
- interdire l'usage de telles clauses à l'avenir
- condamner la défenderesse à verser à l'UFC 38 à titre de dommages et intérêts
- 152000 euros pour le préjudice collectif
- 5000 euros pour le préjudice associatif

- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir
- autoriser l'UFC 38 à publier le jugement par extrait - mentionnant la liste des clauses écartées - au regard de l'article L 421-9 du code de la consommation dans les journaux : le Dauphiné Libéré, Affiches de Grenoble, Paru-vendu, et à ces frais à concurrence de 1500 euros par insertion, ainsi que pendant 2 mois à compter de la signification du jugement, en-tête de la page d'accueil du site internet de la défenderesse (www.botor.com)
-condamner encore la défenderesse à lui verser une indemnité de 3500 euros sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile
-débouter la FNAIM, intervenante inutile de ses demandes
- condamner la société BOYER TORROLLION aux entiers dépens de l'instance avec distraction au profit de son Avocat

En réponse, dans ses dernières écritures déposées au greffe le 12 mai 2009, la société BOYER TORROLLION SA entend voir :

A titre principal,
-déclarer irrecevable et en tout cas mal fondée l'UFC 38 en toutes ses demandes, la présente procédure ne pouvant correspondre à une action que peut valablement engager une association de défense de consommateurs au visa de l'article L. 421-6 du code de la consommation, le projet de contrat de syndic s'inscrivant dans un mécanisme légal et réglementaire parfaitement strict et contrôlé par la jurisprudence, passé par une collectivité de copropriétaires après respect d'un délai d'étude et de réflexion, interdisant tout abus au détriment d'un consommateur isolé de la part d'un professionnels
-constater dès lors le caractère abusif de la demande imaginée précipitamment par l'UFC 38 pour tenter d'interférer avec la négociation nationale alors en cours qui a abouti à l'avis du conseil national de la consommation du 27 septembre 2007, précipitation démontrant l'action à contretemps exclusif de l'intérêt légitime à agir en justice
-condamner en conséquence à titre reconventionnel l'UFC 38 à lui verser la somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts pour action engagée de façon profondément malicieuse et abusive, outre celle de 3000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat

À titre subsidiaire,
-constater que l'UFC 38 tente d'obtenir la réparation d'un préjudice qu'elle qualifie elle-même d'antérieur dès lors qu'il ne pourrait, en tout état de cause, découler que du caractère prétendument abusif ou déséquilibré de clauses figurant dans un ancien contrat de syndic qui n'est aujourd'hui et depuis l'introduction de la présente procédure plus utilisé
-constater à ce titre qu'aux termes d'un arrêt du 1er février 2005 concernant précisément l'UFC 38, la Cour de Cassation a rappelé que lorsque la preuve n'était pas rapportée de ce que le contrat eût été proposé à des particuliers postérieurement à l'introduction de l'instance, l'action de l'association de défense des consommateurs, initialement recevable, devient sans objet relativement à la demande de suppression des clauses abusives et dépourvue de fondement quant à l'indemnisation du préjudice prétendument causé à l'intérêt collectif des consommateurs, et l'association doit être déboutée de sa demande en dommages et intérêts
-constater en outre que ce n'est pas au professionnel qu'il appartient de prouver que le modèle n'est plus proposé aux consommateurs, mais à l'association d'établir qu'il l'est encore
-constater que l'UFC 38 ne démontre pas que les anciens contrats de syndic auraient été proposés à des copropriétaires depuis l'introduction de la présente procédure
-débouter l'UFC 38 de toutes ses demandes relativement aux clauses figurant dans l'ancien projet de contrat de syndic de la société concluante
-condamner la même à titre reconventionnel au versement des sommes déjà réclamées ci-dessus et aux entiers dépens

À titre infiniment subsidiaire,
-constater que les clauses qui ont été expressément visées dans l'ancien projet de contrat, comme le nouveau contrat, soumis à l'UFC 38 par la société BOYER TORROLLION ne présentent pas de déséquilibre significatif, ni d'illicéité, ni d'illégalité ou d'abus quelconque qui devraient entraîner leur annulation alors même que ces clauses sont parfaitement conformes à celles qui ont été souhaitées par les associations de consommateurs représentatifs dont l'UFC Nationale voire des associations plus spécialisées et donc bien plus au fait de la réalité du fonctionnement et des arcanes de la copropriété
-débouter l'UFC 38 de l'ensemble de ses demandes
-condamner la même au versement des sommes déjà réclamées ci-dessus ainsi qu'aux dépens

La FNAIM est intervenue volontairement à l'instance selon des conclusions déposées au greffe le 3 octobre 2008.

Dans ses dernières écritures déposées au greffe le 6 février 2009, elle entend voir :

- recevoir son intervention volontairement
- Rejeter les demandes de l'UFC 38 comme étant irrecevables ou subsidiairement mal fondées
- condamner la même à lui verser une indemnité de 2000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens de l'instance dont distraction au profit de son avocat

Pour un exposé complet des moyens et prétentions des parties, il convient en vertu de l'article 455 du code de procédure civile de se reporter à leurs dernières écritures.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 13 mai 2009.

EXPOSE DES MOTIFS :

Sur la recevabilité de l'intervention de la FNAIM :

Attendu qu'au vu des articles 325 et suivants du code de procédure civile, il apparaît eu égard à son objet statutaire et au fait que la société défenderesse SA BOYER TORROLLION est membre de ce syndicat professionnel que la FNAIM est recevable en son intervention à la présente instance;

Sur la recevabilité de l'action de l'UFC 38 :

Attendu que par application de l'article L 421-6 du code de la consommation, l'association UFC 38 justifie d'une première part d'un agrément en cours de validité ;

Que d'une deuxième part, la recevabilité de l'action en suppression des clauses abusives ou illicites, qui présente pour partie un caractère préventif, n'est pas subordonnée à ce que les contrats critiqués soient effectivement utilisés par le professionnel dans ses rapports avec les consommateurs mais uniquement à la preuve que les contrats litigieux leur soient proposés (CJCE 24 janvier 2002, aff C372-99) ;
Qu'il est suffisamment établi que le contrat dans sa version 2005 était proposé aux consommateurs par la défenderesse lors de l'assignation au vu des échanges de courriers entre les parties lors de la phase amiable et qu'elle a revendiqué en procédure un nouveau contrat en 2008 (pièce n°16 de la défenderesse contrat type de novembre 2007);

Que d'une troisième part, l'article L 132-1 du code de la consommation vise non seulement les contrats conclus entre professionnels et consommateurs mais encore avec les non-professionnels parmi lesquels peuvent figurer des personnes morales ne poursuivant pas une activité professionnelle telles les syndicats de copropriété, organisations légalement instituées rassemblant des copropriétaires/consommateurs;
Qu'en effet, si la notion de consommateur, tel que définie dans la directive 93/13/CEE concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, doit être interprétée en ce sens qu'elle vise exclusivement les personnes physiques (CJCE 22 novembre 2001, aff-C541/99), il n'en demeure pas moins que la notion distincte de non-professionnel utilisée par le législateur français n'exclut pas les personnes morales de la protection contre les clauses abusives (cass.civ. 1ere, 15 mars 2005, Bull. Civ. I n°135 ou TGI Paris 4 septembre 2003, loyers et copro. 2004, n°59, obs.Vigneron) ;
Qu'il s'ensuit qu'en vertu de l'article L 421-6 du code de la consommation, les associations habilitées peuvent en vertu de la législation française plus favorable résultant de l'article L 132-1 du code de consommation agir devant la juridiction civile en suppression des clauses abusives ou illicites non seulement contenues dans les contrats proposés par les professionnels aux consommateurs mais également aux non-professionnels, qu'ils soient personnes morales ou physiques ;
Qu'au demeurant, il convient de souligner que s'agissant des contrats de syndic, la protection de la législation sur les clauses abusives n'est pas revendiquée par les associations de consommateur pour le compte du syndicat représenté par son syndic dans ses relations contractuelles avec un professionnel tiers mais pour le compte d'un ensemble de copropriétaires/consommateurs, légalement organisés en syndicat de copropriété dans le cadre des négociations avec des professionnels de l'immobilier pour le choix de leur représentant légal, le syndic, de sorte que pour ce contrat particulier, le syndicat doit davantage être appréhendé comme un ensemble de consommateurs que comme un non professionnel ;(CA PARIS 23ème chambre section B arrêt du 4 septembre 2003 RG 02/17698 ayant donné lieu à arrêt Cass. Civ. 1ère, 1er février 2005 N° pourvoi 03-19692; moyen de recevabilité non critiqué)

Que d'une quatrième part, il résulte de l'interprétation conforme de l'article L 421-6 du code de la consommation à la directive 93/13/CE du Conseil du 5 avril 1993 concernant les clauses abusives dans les

contrats conclus avec les consommateurs, et plus particulièrement son article 7, ainsi qu'à la directive 98/27/CE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 1998 que les associations mentionnées à l'article L 421-1 et les organismes justifiant de leur inscription sur la liste publiée au journal officiel des Communautés européennes en application de l'article 4 de la directive 98/27/CE du Parlement européen et du Conseil relative aux actions en cessation en matière de protection des consommateurs peuvent agir devant la juridiction civile pour faire cesser ou interdire tout agissement illicite au regard des dispositions transposant les directives mentionnées à l'article 1er de la directive précitée ; ce qui implique à la fois que ces associations sont recevables à agir à la fois en suppression des clauses illicites ou abusives des contrats toujours proposés au consommateur au jour de l'introduction de l'instance en justice mais encore à l'encontre des contrats en cours, qui sans être encore proposés aux consommateurs au jour de l'acte introductif d'instance, sont destinés à être utilisés par le professionnel dans ses rapports avec le consommateur et constituent dès lors un agissement illicite au sens de l'article 1er de la directive 98/27/01 ;
Que l'article 7 de la directive 93/13/CE dispose en effet que :

1 Les Etats membres veillent à ce que, dans l'intérêt des consommateurs ainsi que des concurrents professionnels, des moyens adéquats et efficaces existent afin de faire cesser l'utilisation de clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs par un professionnel;

2 les moyens visés au paragraphe 1 comprennent des dispositions permettant à des personnes ou des organisations ayant, selon la législation nationale, un intérêt légitime à protéger le consommateur de saisir selon le droit national, les tribunaux ou les organes administratifs compétents afin qu'ils déterminent si des clauses contractuelles, rédigées en vue d'une utilisation généralisée, ont un caractère abusif et appliquent des moyens adéquats et efficaces afin de faire cesser l'utilisation de telles clauses;

Que l'article 2 de la directive 98/27/CE dispose que :

1 Les Etats membres désignent les tribunaux ou autorités administratives compétents pour statuer sur les recours formés par les entités qualifiées au sens de l'article 3 visant :

- a) à faire cesser ou interdire toute infraction au sens de l'article 1 de la même directive, soit notamment la méconnaissance de la directive 93/13/CE, avec toute la diligence requise et le cas échéant dans le cadre d'une procédure d'urgence;
- b) le cas échéant, à obtenir la prise de mesures telles que la publication de la décision, en tout ou partie, sous une forme réputée convenir et/ou la publication d'une déclaration rectificative en vue d'éliminer les effets persistants de l'infraction;
- c) dans la mesure où le système juridique de l'Etat membre concerné le permet à faire condamner le défendeur qui succombe à verser au Trésor Public ou à tout bénéficiaire désigné ou prévu par la législation nationale, en cas de non-exécution de la décision au terme du délai fixé par les tribunaux ou les autorités administratives, une somme déterminée par jour de retard ou toute autre somme prévue par la législation nationale aux fins de garantir l'exécution des décisions ;

Qu'il résulte clairement de ces dispositions que leur finalité est à la fois

de permettre d'éviter l'application de clauses abusives ou illicites dans les rapports entre professionnels et consommateurs mais aussi et surtout de faire cesser cette utilisation, qualifiée d'agissement illicite au sens de l'article 1er de la directive 98/27/CE, de sorte que les associations agréées de consommateurs doivent non seulement pouvoir intenter devant la juridiction civile une action préventive en vue d'empêcher l'insertion de stipulations illicites ou abusives par les professionnels dans les contrats conclus avec les consommateurs mais aussi une action en suppression des clauses abusives ou illicites contenues dans les contrats toujours en cours, quoique n'étant plus proposés aux consommateurs ;
Que cette interprétation de la législation européenne est conforme à celle de la Cour de Justice des Communautés européenne ,qui dans un affaire Commission/Italie du 24 janvier 2002 aff C-372/99 a sanctionné l'Italie dans le cadre d'une procédure en manquement d'Etat, en ce que sa législation nationale ne prévoyait pas la possibilité d'une action préventive des organismes habilités en suppression des clauses abusives dans les contrats proposés aux consommateurs, peu important qu'ils aient été effectivement signés, mais uniquement dans les contrats effectivement conclus de sorte que l'objectif d'efficacité visé par la directive implique non seulement l'existence d'une action au profit des organismes agréés en vue de la suppression des clauses dans les contrats seulement proposés aux consommateurs (ce que ne prévoyait pas la législation italienne) et a fortiori, dans les contrats d'ores et déjà conclus (ce que prévoyait la législation italienne mais a été jugé insuffisant par la Cour) ;
Que la voie de l'intervention des associations de consommateurs à une action introduite par un ou plusieurs consommateurs en suppression des clauses illicites ou abusives énoncée à l'article L 421-7 du Code de la Consommation n'est pas de nature à garantir l'efficacité recherchée par la législation européenne en vue tant de prévenir l'emploi que de mettre fin à l'utilisation de telles clauses dans les rapports entre le professionnel et le consommateur en ce qu'elle est subordonnée à l'action en justice éventuelle d'un ou plusieurs consommateurs portée à la connaissance de l'association de consommateurs de sorte que le professionnel, qui, avant toute action préventive d'une association agréée, a pu proposer de manière généralisée aux consommateurs un contrat comportant des clauses abusives ou illicites, sera en mesure d'imposer aux consommateurs l'application des dites stipulations en l'absence d'action en justice et ce, au détriment non seulement de la communauté des consommateurs mais encore de ses concurrents à l'égard desquels il s'est octroyé un avantage indu par le recours à des clauses lui étant exagérément favorables ;

Que d'une cinquième part, au vu des articles 31 et 408 à 410 du code de procédure civile, le fait qu'en cours de procédure le professionnel ait pu changer de contrat, ne saurait faire perdre à l'association de consommateurs requérante son intérêt à voir déclarer illicites ou abusives les clauses initialement critiquées et à obtenir l'indemnisation de ses préjudices collectif et associatif dès lors que l'utilisation d'un nouveau contrat ne peut aucunement être considérée comme un acquiescement implicite aux prétentions de la requérante ;
Qu'en définitive, dénier l'intérêt à agir de l'association de Consommateurs à pouvoir critiquer des clauses utilisées lors de

l'assignation et abandonnées en cours de procédure permettrait au professionnel de réintroduire à l'issue du litige dans son contrat des clauses critiquées sur lesquelles le Tribunal n'aurait pas statuer ;

Qu'en l'espèce, l'acte introductif d'instance est en date du 22 juin 2007;

Qu'il apparaît suffisamment que la société BOYER TORROLLION propose et utilise lors de l'assignation un modèle type de contrat communiqué à l'UFC 38 en 2005 pour ensuite revendiquer une nouvelle version en 2008 (pièce n°16 de la défenderesse contrat daté de novembre 2007) en cours de procédure ;

Que l'UFC 38, étant fondée à critiquer tant le modèle type proposé et utilisé par le professionnel lors de l'acte introductif d'instance et a fortiori le nouveau revendiqué ultérieurement en cours de procédure, sera en conséquence déclarée recevable à agir en suppression des clauses illicites ou abusives insérées dans le contrat type de syndic de copropriété proposé et utilisé par la société BOYER TORROLLION dans ses versions 2005 et 2008 ;

Sur le caractère abusif ou illicites des clauses litigieuses :

Remarques préliminaires :

1) sur la présentation de la décision :

Attendu que pour une meilleure compréhension de l'exposé des motifs, le contrat de la défenderesse dans sa version 2008, se présentant pour l'essentiel sous la forme d'un tableau, sera numéroté et annexé à la présente décision ;

2) sur la notion de gestion courante/prestations particulières :

Attendu qu'en vertu de l'article 29 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, le contrat de syndic doit comporter les éléments de détermination de sa rémunération ;
Que la distinction "gestion courante"/"prestations particulières" est autorisée par l'arrêté n°86-63A du 2 décembre 1986 de sorte que le syndic ne peut percevoir en sus du forfait une rémunération pour les actes de gestion courante alors qu'il est fondé à prétendre au paiement d'un supplément de prix, sous réserve d'être clairement déterminé ou déterminable par le contrat de syndic, pour les prestations particulières;
Que néanmoins, aucun texte législatif ou réglementaire ne détermine ce qui relève de la gestion courante et des prestations particulières, ainsi laissé à la libre appréciation des parties sous le contrôle des cours et tribunaux, sous réserve de l'avis dépourvu de valeur contraignante du Conseil National de la Consommation relatif à l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndics de copropriété (NORECEC0767160 V) du 27 septembre 2007 qui établit une liste des prestations de gestion courante issue du groupe de travail du CNC ou

encore du projet d'arrêté émanant de la DGCRF transmis en mars 2006 à la FNAIM ;
Que par ailleurs, il y a lieu de noter que la Commission des Clauses Abusives dans une recommandation n°96-01 concernant les contrats proposés par les syndicats de copropriété (BOCCRF 24 janvier 1996) recommande d'éliminer les clauses qui ont pour objet ou pour effet de "restreindre la notion de gestion courante par l'accumulation de prestations particulières et/ou par le recours à la rubrique divers" ;
Que la définition précise du périmètre de la "gestion courante" et l'élimination subséquente des clauses abusives permettant indûment une rémunération hors forfait du syndic pour des actes de gestion courante revêt un intérêt et une importance particulière en ce que d'une part, elle garantit une prévisibilité optimale par le syndicat des copropriétaires du coût effectif de la prestation de syndic et d'autre part, elle constitue une condition essentielle de la libre concurrence entre les entreprises proposant des contrats de syndic en rendant possible une véritable comparaison tarifaire ;
Qu'au vu de ces éléments, force est de constater que non seulement la notion de "gestion courante" n'a reçu aucune définition législative ou réglementaire mais encore qu'aucun critère précis n'émerge de la jurisprudence ;
Qu'au surplus, le critère proposé par la demanderesse consistant à considérer comme acte de gestion courante toutes les prérogatives qui relèvent du syndic aux termes de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n°67-223 du 17 mars 1967 n'apparaît pas pertinent en ce qu'il aboutirait en définitive à écarter complètement la notion de prestations particulières, pourtant consacrée par l'arrêté du 2 décembre 1986 n°86-63A et au demeurant, non formellement contestée par les associations de consommateurs ayant contribué à l'élaboration de l'avis du CNC du 27 septembre 2007 puisqu'en acceptant de participer avec les professionnels du secteur à l'énonciation d'une liste des actes de gestion courante, elles ont ipso facto admis le bien fondé de la distinction gestion courante/prestations particulières ;
Que toutefois, il apparaît à l'analyse de la liste "des prestations de gestion courante issue du groupe de travail du CNC", également qualifiées de "prestations invariables", annexées à l'avis du CNC du 27 septembre 2007 que le critère pertinent devant être retenu par le Tribunal pour définir la notion de "gestion courante" correspond à l'ensemble des actes accomplis par le syndic à l'occasion d'un fonctionnement a minima (prestations certaines) de la copropriété ou présentant un caractère suffisamment prévisible pour faire l'objet d'une tarification forfaitaire (prestations prévisibles) ;
Que les autres prestations, à supposer qu'elles correspondent à un travail effectif, peuvent a contrario faire l'objet d'une tarification supplémentaire ;
Qu'il s'ensuit que devra être considérée comme abusive toute clause non conforme au critère ainsi distingué, peu important en l'espèce que l'aliéna 7 de l'article L 132-1 du code de la consommation prévoit que l'appréciation du caractère abusif des clauses ne peut en principe porter sur l'adéquation du prix ou de la rémunération au bien vendu en ce que le contrat litigieux ne comporte aucune définition ni critère de distinction entre la notion de gestion courante et celle de prestations particulières de sorte que les clauses relatives à la

rémunération du syndic ne sont pas rédigées de manière claire et compréhensible et peuvent ainsi être considérées comme abusives ;

1) «Le présent contrat entre en vigueur le l'assemblée générale annuelle des copropriétaires amenée à statuer sur ce point le pour se terminer, au plus tard, lors de l'assemblée générale des copropriétaires appelée à statuer sur ce point sans excéder une durée de mois, ou lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur l'approbation des comptes de l'exercice clos au ou, éventuellement, à la date la seconde assemblée générale, ce conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1967».(art 4§1 version 2005)

Que la clause litigieuse apparaît illicite au regard de l'article 28 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 dans la mesure où elle prévoit comme alternative à la date de fin du contrat de syndic lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur ce point celle de l'assemblée générale appelée à statuer sur l'approbation des comptes d'un exercice donné sans qu'il soit garanti que cette dernière assemblée se tienne avant l'expiration du terme fixé pour le mandat ;
Que le contrat ne prévoit en effet pas une date précise et déterminée à l'avance de tenue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes d'un exercice de sorte que celle-ci peut être fixée à la discrétion du syndic après la date du terme de son mandat;
Que la clause doit être déclarée illicite ;

2)« le syndic de son côté, pourra, pendant la même période, mettre fin à ses fonctions à condition d'en prévenir, sauf dispositions contraires du règlement de copropriété, chaque copropriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception, au moins trois mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et légitimes de sa décision. »(art4 §3 version 2005)

Attendu que la clause apparaît critiquable et déséquilibrée, notamment en regard de la recommandation n°15 du conseil national de la copropriété rendue le 6 juin 1996 s'agissant des modalités de démission pour motif légitime du syndic en ce qu'elle ne prévoit pas la convocation par ce dernier d'une assemblée générale pour notifier sa démission et l'inviter à désigner son successeur ; ce qui aurait pour effet en cas de non convocation d'une telle assemblée générale avant la fin du mandat de recourir à la procédure de l'article 46 du décret numéro 57-223 du 17 mars 1967 de désignation par le Président du tribunal de grande instance d'un syndic provisoire ;
Que cette clause doit être déclarée abusive ;

3) «les fonds des copropriétaires seront versés au compte courant bancaire ou postal ouvert au nom du cabinet pour la gestion financière des copropriétés, et ce, conformément à l'article 18 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi du 31 décembre 1985. » (art 8.2 §1 version 2005)

Que cette stipulation apparaît illicite car contraire à l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 qui indique que le syndic doit ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat et que l'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1 à la condition que le syndic soit un professionnel régi par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 ;
Que cette clause méconnaît également l'article 29-1 du décret n°67-223 du 17 juillet 1967 qui impose que la décision par laquelle le syndic est dispensé de l'ouverture d'un compte bancaire séparé fixe la durée de cette autorisation ;
Qu'il y a lieu d'observer que cette disposition est prévue à peine de nullité de plein droit du mandat de syndic passé un délai de trois mois à compter de sa désignation (cass.civ.3ième, 8 avril 2009 pourvoi n°08-11965);
Que la clause critiquée permet en réalité au syndic d'imposer, sans vote spécifique sur ce point de l'assemblée générale des copropriétaires, l'ouverture d'un "sous-compte" au nom de la copropriété en lieu et place d'un compte séparé ;
Que cette clause doit être déclarée illicite ;

4) *« le syndic bénéficiera de ce compte (...). Les éventuels produits financiers versés au titulaire du compte ne reviennent pas au syndicat sauf pour les fonds disponibles faisant l'objet d'une décision de placement de l'assemblée générale, aux frais et risques du syndicat, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967. » (art 8.2 § 3 version 2005)*
« si les fonds du syndicat de copropriétaires sont versés au compte courant bancaire ou postale ouvert au nom du syndic, les charges et les produits éventuels provenant de la gestion et du fonctionnement de ce compte sont à la charge et/ou au bénéfice du syndic » (art 7.2 alinea 2 version 2008)

Attendu que cette clause apparaît contraire à l'article 35-1 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 en ce qu'elle implique que le syndic bénéficie des fruits du compte unique du syndicat des copropriétaires sans que soit prévue une délibération spécifique de l'assemblée générale pour décider du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits ;
Que le contrat dans sa version 2005 inverse en réalité le principe énoncé dans cette disposition ;
Que les clauses litigieuses doivent être déclarées illicites ;

5) *« les fonds déposés au compte du syndic sont garantis pour leur montant. »(art 8.2 §3 version 2005)*

Attendu que la clause litigieuse apparaît ambigüe, en ce que si l'article 8.1 du contrat rappelle que le syndic est bénéficiaire d'une garantie financière, la précision apportée selon laquelle « les fonds déposés au compte du syndic sont garantis pour leur montant » peut laisser penser

que les fonds déposés sur un compte séparé au nom du syndicat ne bénéficie pas de la même garantie ;
Qu'en réalité, cette ambiguïté provient du fait que le contrat de syndic présente la dispense d'ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat comme le principe alors qu'il s'agit d'une exception aux termes de l'article 18 de la loi n°65-6557 du 10 juillet 2005 devant faire l'objet d'une décision spécifique de l'assemblée générale;
Que la clause doit être déclarée abusive ;

6) « le syndic devra ou pourra, assurer pour le compte du syndicat ou pour le compte d'un ou plusieurs copropriétaires, les prestations particulières telles que : (...)(art 6 version 2005)
les rémunérations à la vacation pour « consultations et renseignements aux copropriétaires, aux locataires, aux associations de locataires » (art 6.2§13 version 2005)

Attendu que la clause litigieuse apparaît illicite comme contraire à l'article 6 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, au décret n°72-678 du 20 juillet 1972 mais également à l'article 1165 du code civil en ce qu'elle prévoit dans un contrat concernant exclusivement le syndicat des copropriétaires et le syndic des prestations au profit de tiers ;
Qu'outre l'absence de lisibilité d'une telle stipulation dans la mesure où elle ne précise pas que ces frais ne sont pas à la charge du syndicat mais de tiers, elle est également de nature à entraver la libre concurrence entre les prestataires de service en laissant penser aux tiers concernés qu'ils doivent nécessairement recourir aux services de cette agence immobilière, pour des prestations pourtant étrangères à sa mission de syndic;
Que la clause doit être déclarée illicite ;

7) rémunération à la vacation pour « changement de propriétaire » (art 6.2 §11 version 2005)

Attendu que la clause litigieuse apparaît illicite au regard de l'article 10-1 b) de la loi n°65-665 du 10 juillet 1965 en ce que ce texte ne permet d'imputer qu'au seul copropriétaire concerné à l'exclusion du syndicat des copropriétaires les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot ;

8) rémunération en prestation particulière de : «au forfait (non compris les débours) mise en demeure » (art 7.2.2 §3 version 2005)

Attendu que la clause litigieuse apparaît illicite au regard de l'article 10-1 de la loi n°65-6557 du 10 juillet 1965 en ce que les frais de mise en demeure ne peuvent être imputés qu'au seul copropriétaire concerné ;
Que la société BOYER TORROLLION admet d'ailleurs dans ses dernières écritures « l'ambiguïté » d'une telle clause donnant droit pour le syndic à une rémunération complémentaire ;

Que cette stipulation doit être jugée illicite ;

9) rémunération en prestation particulière « des travaux décidés en assemblée générale » (art 6.1§2 version 2005)
« proportionnellement, le syndic aura droit, sur le montant des travaux TTC visés au paragraphe 6 (6.1 et 6.2) à 2 % hors taxe soit 2,39 % toutes taxes comprises au-delà de 1524,49 € hors-taxes. » (art 7.2.3 version 2005)

Attendu qu'au vu du critère dégagé par le Tribunal, la clause litigieuse apparaît abusive en ce qu'elle ne distingue pas suffisamment et clairement les travaux d'entretien et de maintenance entrant dans le cadre de la gestion courante et ne pouvant donner lieu à rémunération supplémentaire et les travaux exceptionnels ;

Attendu qu'en tout état de cause, la clause litigieuse serait désormais illicite au regard de l'article 18-1 A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 tel que modifié par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 2009 et combiné aux articles 44 et 45 du décret, qui prévoit que « 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. »;
Qu'il résulte des ces dispositions que les travaux relevant du budget prévisionnel et définis à l'article 45 du décret ne peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques ;
Qu'il en est de même des travaux urgents exécutés en vertu de l'article 37 du décret;
Qu'en définitive, seuls les travaux hors budget prévisionnel préalablement votés en assemblée générale peuvent faire l'objet d'une rémunération spécifique ;
Que cependant, ces honoraires spécifiques ne peuvent manifestement pas être d'ores et déjà fixés par le contrat de syndic mais doivent faire l'objet d'un vote spécifique de l'assemblée générale des copropriétaires sur leur principe et leur quantum aux mêmes règles de majorité que les travaux ;
Que la clause litigieuse est dès lors illicite ;

10) rémunération en prestations particulières « des procédures, expertises en demande » et « contentieux général et litiges en défense » (art 6.1§5 et 6.2§8 version 2005)
rémunération en prestation particulière « des actions en justice » (tableau version 2008)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;

- Qu'il convient de relever que la clause litigieuse n'est pas incluse dans la liste annexée à l'avis du CNC du 27 septembre 2007 ;
- Que par analogie avec la déclaration et la gestion des sinistres, il apparaît nécessaire d'effectuer une distinction entre ce qui relève du lancement des procédures judiciaires par le syndic, chargé d'une mission de représentation en justice du syndicat en vertu de l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et ce qui a trait à leur suivi et à leur gestion ;
  Qu'a l'instar de la constatation d'un sinistre et de sa déclaration à la compagnie d'assurance, le lancement d'une procédure judiciaire à l'initiative du syndic ne relève pas d'un fonctionnement a minima (prestations certaines) de la copropriété ;
- Que pour autant, il est apparu à la CNC dans son avis du 27 septembre 2007 que l'existence d'un sinistre et sa déclaration dans une copropriété constituaient un fait et un acte suffisamment prévisible lors de l'adoption du contrat de syndic pour être inclus dans la tarification forfaitaire;
- Qu'eu égard aux multiples possibilités de contentieux auxquels une copropriété est susceptible d'être confrontée (copropriétaires défaillants, entrepreneurs, propriétés voisines...), il apparaît que le lancement par le syndic des procédures judiciaires, lorsqu'il s'agit de l'accomplissement d'actes simples, par exemple par la transmission du dossier à un Avocat ou à un Huissier, est un acte suffisamment prévisible, notamment quant à son faible coût, pour être intégré à la tarification forfaitaire ;
  Que le projet d'arrêté transmis par la DGCCRF le 7 mars 2006 à la FNAIM prévoyait d'ailleurs d'inclure dans la gestion courante « la remise du dossier à l'avocat ou à un huissier » ;
  Qu'en revanche, il n'apparaît pas possible de mesurer la quantité de travail requise par le syndic pour le suivi et la gestion éventuelle des procédures contentieuses, soumises à l'aléa du nombre et de leur nature, de sorte que le syndic est fondé à ne pas intégrer cette prestation dans sa rémunération forfaitaire ;
  Que la clause litigieuse dans la version 2005 apparaît beaucoup trop générale en faisant référence aux notions de « litiges » ou de « contentieux » sans distinction de ce qui relève du lancement des procédures et de leur suivi ;
  Qu'elle ne contient pas davantage d'énumération des prestations visées, qui doivent, non seulement ne pas relever de la gestion courante, mais encore être réelles et correspondre à un véritable travail quantifiable du syndic pour que celui-ci puisse prétendre à une rémunération supplémentaire ;
  Que dans sa version 2008, la clause distingue « actions en justice » et « remise du dossier à l'huissier ou à l'Avocat » mais prévoit dans les deux cas une rémunération supplémentaire ;
  Qu'au vu de ces éléments, il y a lieu de déclarer abusive la clause dans sa version 2005 en ce qu'elle prévoit une rémunération supplémentaire du syndic sans distinction entre le lancement et le suivi de procédures ;
  Que la clause litigieuse dans la version 2008 apparaît abusive uniquement en ce qu'elle prévoit une rémunération supplémentaire pour la remise du dossier à l'Avocat ou à l'Huissier ;

11) rémunération en prestation particulière « de la remise du dossier et fichier au successeur » (art 6.1§7 version 2005)
rémunération en prestation particulière « de la remise des dossiers en cas de non-renouvellement » (art 7.2.2 § 9 version 2005)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;

Que la clause critiquée, qui prévoit des frais supplémentaires pour la remise du dossier au successeur, doit être considérée comme abusive dans la mesure où le syndic se doit de prévoir dans sa rémunération forfaitaire le non renouvellement possible de son mandat (prestation prévisible), étant noté que la seule transmission du dossier de la copropriété est un acte simple qui ne pourrait en tout état de cause s'analyser en une véritable prestation et que l'avis du CNC en date du 27 septembre 2007 considère d'ailleurs qu'il s'agit d'un acte de gestion courante ;

Que la clause doit être déclarée abusive;

12) rémunération en prestation particulière « de la tenue d'une assemblée générale supplémentaire » (art 6.2§1 version 2005 et tableau version 2008)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;

Que la clause critiquée qui classe en prestations particulières la réunion supplémentaire d'une assemblée générale, ne saurait être qualifiée d'abusive en ce que d'une part elle n'a pas été retenue par l'avis du CNC en date du 27 septembre 2007 comme acte de gestion courante, que la tenue d'assemblées générales supplémentaires ne présente pas un caractère de prévisibilité suffisant permettant une tarification forfaitaire, qu'il ne peut s'agir d'un fonctionnement a minima (prestations certaines) de la copropriété caractérisé par la tenue d'une seule assemblée générale annuelle ;

Que la clause n'est ni illicite ni abusive ;

13) rémunération en prestation particulière « de la gestion des contrats d'entretien des éléments d'équipements nouveaux » (art 6.2 §3 version 2005)

Attendu que l'analyse de cette clause doit être rapprochée de celle

effectuée à la clause n°9);
Que s'agissant de contrats d'entretien, ils ne peuvent désormais donner lieu à des honoraires spécifiques par application des articles 18-1, 14-2 de la loi de 1965 et 44 et 45 du décret de 1967 ;
Que la clause est illicite ;

14) rémunération en prestation particulière « des gestions des comptages individuels supplémentaires »(art 6.2 §4 version 2005 et tableau version 2008 section « compte copropriétaire »)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;

Que le CNC dans son avis du 27 septembre 2007 n'a inclus dans le périmètre de la gestion courante l'imputation des consommations individuelles entre copropriétaires que lorsque les compteurs d'eau sont déjà installés lors de la désignation du syndic;
Que la gestion de compteurs installés après la signature du contrat de syndic n'apparaît en effet aucunement prévisible de sorte qu'elle ne peut être incluse dans le périmètre de la gestion courante et peut donner lieu à une rémunération supplémentaire, à tout le moins jusqu'au terme du mandat en cours ;
Que la clause litigieuse n'est ni illicite ni abusive ;

15) rémunération en prestation particulière « de la gestion des sinistres affectant les parties communes ou les parties privatives » (art 6.2§5 version 2005)
rémunération en prestation particulière de « la gestion des sinistres » (art 7.2.2 §7 version 2005)
rémunération variable pour « la déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties privatives » (p7 tableau version 2008)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;

Que si le projet d'arrêté de la DGCCRF de mars 2006 inclus dans la gestion courante tant la déclaration que la gestion d'un sinistre, il convient de relever que le CNC n'a retenu dans ce périmètre que la déclaration de sinistre ;
Que le Tribunal considère qu'à défaut d'être certaine, la déclaration d'un sinistre affectant les parties communes est suffisamment prévisible, s'agissant notamment d'une tâche simple et ponctuelle pour être intégrée à la définition de la gestion courante ;

Qu'en revanche, la classification en prestation particulière tarifée de la "présence aux expertises, déplacements, constats" ne saurait être considérée comme abusive ni au demeurant illicite en ce que l'ampleur des éventuels sinistres et la quantité de travail devant être alors fournie par le syndic de copropriété dans leur gestion ne présentent pas une prévisibilité suffisante pour faire l'objet d'une tarification forfaitaire ;

Qu'en l'espèce, le contrat litigieux dans sa version 2005 indique expressément que la déclaration des sinistres affectant les parties communes fait partie de la gestion courante à la différence de leur gestion donnant lieu à perception d'une rémunération complémentaire en fonction du travail accompli ;
Que la stipulation en litige dans la version 2005 n'est dès lors ni illicite ni abusive ;

Que s'agissant de la version 2008, la distinction opérée par le CNC dans son avis du septembre 2007 selon le lieu où le sinistre trouve sa source et reprise à son compte par la défenderesse dans son modèle type, outre qu'elle apporte un degré de complexification inutile susceptible d'alimenter un contentieux, ne présente aucune pertinence au regard du critère dégagé par le Tribunal ;
Qu'il convient en conséquence de déclarer abusive la clause litigieuse de la version 2008 du contrat type seulement en ce qu'elle classe en prestation particulière la déclaration des sinistres concernant les parties communes lorsque le dommage a sa source dans les parties privatives ;

16) rémunération en prestation particulière « des travaux exécutés en cas d'urgence et excédants 762,24 € hors-taxes» (art 6.2§6 version 2005)

Attendu qu'il convient de se reporter à la motivation de la clause 9 étudiée ;
Que la clause litigieuse est illicite ;

17) rémunération en prestation particulière « des contentieux des impayés » et « du suivi des dossiers en recouvrement » (art 6.2§7 et 6.2§9 version 2005 et tableau version 2008 p 9)

Attendu que la clause litigieuse dans la version 2005 du contrat, qui met à la charge du syndicat un coût pour le recouvrement des impayés est illicite au regard de l'article 10-1 a de la loi n°65-657 du 10 juillet 1965 qui impute au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires pour le recouvrement des impayés de charges ;
Que contrairement à ce qu'avance la société BOYER TORROLLION la clause litigieuse qui prévoit un paiement du syndic à la vacation et au forfait pour les prestations suivantes de «contentieux des impayés » et « de suivi des dossiers en recouvrement » ne correspond aucunement à l'opération consistant pour le syndic à faire supporter l'avance par le syndicat des frais engagés à l'encontre d'un copropriétaire défaillant préalablement à leur remboursement au

syndicat par ce dernier mais bien en une rémunération supplémentaire du professionnel;
Que la clause doit être déclarée illicite dans sa version 2005 ;

Que la clause dans sa version 2008 p3 qui met à la charge du copropriétaire défaillant des frais de relance, de mise en demeure, d'injonction de payer et de prise d'hypothèque dont le tarif est prévu dans le tableau p 8 est conforme à l'article 10-1 a) de la loi n°65-657 du 10 juillet 1965, sous réserve de l'appréciation souveraine laissée au Tribunal s'agissant du nombre et de la tarification de chaque acte de poursuite, qui pour être jugé nécessaire ne doit pas pour autant être excessif ;
Qu'en revanche, cette stipulation apparaît illicite au regard de cette même disposition en ce qu'elle prévoit de faire supporter de manière concomitante au syndicat des copropriétaires des frais au titre de la relance et de la remise du dossier à l'Huissier ou à l'Avocat en ce qu'il s'agit d'une part d'actes simples susceptibles d'entrer dans le périmètre de la gestion courante au regard du critère défini par le Tribunal et d'autre part, que cela aboutit à laisser à la charge du syndicat des frais, qui à supposer qu'ils soient nécessaires, doivent in fine être imputés au copropriétaire défaillant ;

Que la clause dans sa version 2008 doit en conséquence être jugée illicite seulement en ce qu'elle met à la charge définitive du syndicat des frais imputables uniquement au copropriétaire défaillant ;

18) rémunération en prestation particulière « des renseignements aux notaires et/ou aux administrations »(art 6.2§10 version 2005)

Attendu que la clause litigieuse méconnaît l'article 10-1 b) de la loi n°65-657 du 10 juillet 1965 en ce que d'une part, la formule générale employée permet au syndic d'obtenir une rémunération pour des prestations autres que celles de l'établissement de l'état daté et que d'autre part, la lecture du contrat ne permet pas de déterminer qui du syndicat ou du copropriétaire concerné assume in fine la charge de ces frais ;
Que la clause doit être jugée illicite ;

19) rémunération en prestation particulière « de la relance et rappel de compte (hors timbres) » (art 7.2.2 §2 version 2005 tableau version 2008 p 9)

Attendu que la clause litigieuse a d'ores et déjà fait l'objet d'une analyse combinée à la stipulation 17)

20) rémunération en prestation particulière « du dossier d'accueil » (art 7.2.2§8 version 2005)

Attendu que cette stipulation apparaît contraire à l'article 10-1 b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et à l'article 1165 du code civil en ce

que le syndic qui a régularisé un contrat avec un syndicat de copropriétaires ne peut, que par exception et de manière limitée, réclamer directement le remboursement de certains frais (état daté) au seul vendeur d'un lot mais aucunement à l'acquéreur, tiers au contrat de syndic ;
Que cette clause doit être jugée illicite ;

(21) rémunération en prestations particulières :

- « des photocopies (à l'unité) et les tirages et diffusions des procès-verbaux, circulaires... (À l'unité) » (art 7.2.4 version 2005)
« en sus de ses honoraires, le syndic aura droit au remboursement, par le syndicat, des frais et débours engagés pour le compte de ce dernier tel que :
affranchissements postaux (convocation, notification, appels de fonds, oppositions) » (art 7.3 version 2005)

- « frais particuliers(....) :
frais de tirage, d'acheminements (...) (tableau 5.2.5 p 9 version 2008)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;

Qu'il résulte de l'avis du CNC du 27 septembre 2007 que les parties ne se sont pas accordées sur le fait de savoir si les frais postaux et de copies liés à des prestations entrant dans la gestion courante (convocations assemblée générale ordinaire, notifications du procès-verbal....) devaient ou non être également inclus dans ce périmètre et faire l'objet d'une rémunération forfaitaire en ce que les professionnels réclament une facturation supplémentaire ;
Qu'il semble nécessaire d'effectuer une distinction entre les frais d'affranchissement et les autres frais administratifs, essentiellement constitués du coût des copies;
Que premièrement, il convient de souligner que la facturation unitaire de chaque photocopie, y compris pour l'accomplissement par le syndic de tâches de gestion courante, est susceptible d'aboutir à une complexification significative de sa rémunération et partant, de rendre difficile son contrôle par le conseil syndical et les copropriétaires ;
Que deuxièmement, il n'apparaît pas évident à l'analyse des modèles type de contrat de syndics que le syndicat soit assuré que ces divers frais lui soient refacturés à leur coût réel ;
Que troisièmement, il n'est certes pas possible pour le syndic de chiffrer préalablement à la conclusion du contrat de syndic le montant exact des frais administratifs qu'il va exposer lors de son mandat à l'occasion de l'accomplissement de tâches de gestion courante ;
Que cependant, il est d'autant plus difficile pour des copropriétaires, présumés consommateurs profanes en matière de gestion immobilière, d'effectuer une comparaison efficace sur la rémunération du syndic entre les différents contrats de syndic qui leur sont soumis, dès lors

que le périmètre de la gestion courante est très fluctuant de l'un à l'autre, en particulier s'agissant des frais administratifs, dont le prix de certains est d'ores et déjà fixé par le contrat alors que d'autres font l'objet d'un remboursement supposé aux frais réels ;
Que cette situation est susceptible d'entraver la concurrence entre les différents professionnels du secteur ;
Qu'il s'ensuit qu'un syndic professionnel est davantage en capacité que des copropriétaires d'effectuer une évaluation préalable réaliste des frais administratifs qu'il va devoir exposer pour la gestion courante de la copropriété au cours de son mandat compte tenu de son expérience et surtout des caractéristiques de la copropriété (nombre de copropriétaires, ancienneté de l'immeuble...) ; lui permettant ainsi de moduler le montant du forfait proposé;
Que surtout, le coût unitaire des frais de copies pour un professionnel fluctue essentiellement en fonction du volume annuel de copies effectuées pour la gestion non pas d'une copropriété donnée mais pour celle de l'ensemble des copropriétés ;
Qu'il en résulte que l'impact des variations du nombre de copies pour une copropriété donnée est nécessairement marginal sur le coût global des frais administratifs supportés par le professionnel gérant plusieurs copropriétés et que surtout, ce dernier est en mesure chaque année d'effectuer une prévision réaliste du coût prévisionnel de ses frais de tirage en fonction du nombre total et des caractéristiques des copropriétés gérées ;
Qu'au demeurant, le contrôle par le conseil syndical d'une facturation des copies pour la gestion courante par le syndic serait parfaitement illusoire dès lors que cet organe ne peut revendiquer l'accès qu'aux seules informations de sa copropriété ;
Qu'en conséquence, les frais administratifs hors affranchissement, plus particulièrement de copies, liés à des actes de gestion courante présentent un caractère suffisant de prévisibilité pour le professionnel pour être inclus dans sa rémunération forfaitaire ;
Qu'il en va différemment s'agissant des frais d'affranchissement, qui d'une part, varient en fonction de paramètres que le syndic ne maîtrisent pas (nombre de copropriétaires présents à une assemblée générale, poids de chaque envoi...) et qui d'autre part, peuvent faire l'objet d'un contrôle effectif du conseil syndical ou de tout copropriétaire s'agissant du montant des refacturations par le syndic;
Qu'il n'apparaît dès lors pas abusif pour le syndic d'obtenir un remboursement aux frais réels de l'ensemble de ses coûts d'affranchissement, y compris pour les prestations de gestion courante;

Que les clauses litigieuses des version 2005 et 2008 qui facturent des frais administratifs hors frais d'affranchissement, en particulier de copies, pour des prestations de gestion courante, sont dès lors abusives;

22) rémunération en prestation particulière « de autre » (art 7.2.4 §3 version 2005)

Attendu que cette clause apparaît illicite au regard de l'article 29 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, qui impose la précision dans le contrat de mandat de syndic de la mention des éléments de détermination de sa rémunération, en ce qu'elle a pour effet de laisser

à la discrétion du syndic la rémunération qu'il s'octroie pour des missions non répertoriées dans la liste énumérant les prestations de gestion courante ou dans celle des prestations particulières ;
Que cette clause doit être déclarée illicite ;

23) rémunération en prestations particulières des visites du syndic dans la copropriété (version 2008 tableau page 2)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;

Qu'il apparaît que dans son avis du 27 septembre 2007, le CNC estime qu'un certain nombre de visites doivent être inclus dans le périmètre de la gestion courante ; ce qui implique a contrario que les visites supplémentaires peuvent faire l'objet d'une rémunération spéciale ;
Que le projet d'arrêté préparé par la DGCCRF en mars 2006 proposait d'inclure dans la gestion courante une visite semestrielle ;
Que le contrat litigieux prévoit que 11 visites par an sont incluses dans le forfait et qu'au-delà, les visites supplémentaires donnent lieu à une rémunération forfaitaire ;
Que le nombre de visites inclus dans gestion courante dans le contrat critiqué apparaît pertinent au regard du critère dégagé de prévisibilité;
Que la clause n'est ni illicite ni abusive ;

24) rémunération en prestations particulières des vérifications périodiques de sécurité ou autre (version 2008 tableau page2)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;

Attendu que le CNC dans son avis du 27 septembre 2007 inclut dans la gestion courante « la gestion des diagnostics/dossiers obligatoires » sans autre précision ;
Qu'ainsi que le relève la défenderesse dans ses dernières conclusions, les contrôles de sécurité sont généralement soumis à une réglementation stricte les rendant obligatoires de sorte que leur planification est parfaitement prévisible et doit dès lors nécessairement être incluse dans le forfait, à charge pour le professionnel d'en estimer le coût préalablement à la signature du mandat au vu des caractéristiques de la copropriété et de moduler en conséquence le tarif proposé ;
Que surtout, il convient de souligner que l'article 45 alinéa 3 du décret

de 1967 assimile à des travaux de maintenance « les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipements communs » ; ce qui peut correspondre à la plupart des vérifications périodiques de sécurité ;
Que par application combinée des articles 18-1 et 14-2 de la loi de 10 juillet 1965, de tels travaux ne peuvent donner lieu à une rémunération supplémentaire du syndic de sorte que cette clause est également susceptible d'être illicite ;
Que la clause litigieuse doit être déclarée illicite, ou à tout le moins abusive ;

25) rémunération en prestation particulière de la mise à jour du carnet d'entretien, en plus de celle résultant d'obligations légales (version 2008 tableau page 2)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;

Qu'il apparaît que la loi impose a minima la mise à jour du carnet d'entretien s'agissant des informations énumérées aux articles 3 et 4 du décret n°2001-477 du 30 mai 2001;
Qu'il s'agit incontestablement de prestations invariables ;
Que le contrat critiqué inclut dans la gestion courante cette prestation de base ;
Que pour le surplus, le syndic est fondé à solliciter une rémunération complémentaire lorsque le syndicat des copropriétaires exige qu'il soit porté sur ce document des renseignements supplémentaires en ce qu'il ne s'agit pas d'une prestation suffisamment prévisible, pour être laissée à la discrétion du syndicat des copropriétaires ;
Que l'avis du CNC du 27 septembre 2007 est au demeurant conforme à cette analyse;
Que la clause litigieuse n'est ni illicite ni abusive ;

26) rémunération comprise dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic de la réception par le syndic de membres du conseil syndical (version 2008 tableau p 2)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;

Que la clause critiquée laisse au choix du syndic la possibilité de prévoir que cette prestation soit ou non incluse dans le forfait de sorte que la défenderesse considère implicitement mais nécessairement qu'il

s'agit d'une prestation spéciale ;
Qu'il convient de relever que conformément à l'avis du CNC du 27 septembre 2007, le contrat incorpore par contre dans la gestion courante le recueil des avis écrits du Conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire ;
Qu'au vu de l'article 21 de la loi n°65-657 du 10 juillet 1965, qui prévoit d'une part que le Conseil syndicat doit rendre un avis obligatoire en certaines matières et d'autre part, confie à celui-ci une mission générale d'assistance et de contrôle de la gestion du syndic, il apparaît que l'intervention du conseil syndical auprès du syndic est susceptible de se produire régulièrement au cours du mandat, en dehors même de la transmission de ses avis écrits obligatoires, de sorte qu'il s'agit au regard du critère défini par le Tribunal d'une prestation suffisamment prévisible voire invariable ;
Que d'ailleurs, le fait que le professionnel soit en l'espèce en mesure de forfaitiser cette prestation démontre suffisamment qu'il s'agit d'une tâche prévisible au regard du critère défini par le Tribunal;
Qu'au demeurant, l'éventuelle facturation en prestations spéciales par le syndic de ses entrevues avec les membres du conseil syndical est susceptible de constituer une entrave financière à la mission de contrôle légalement conférée à cet organe sur le syndic ;
Qu'en l'espèce, la distinction opérée entre le forfait stricto sensu rémunérant la gestion courante et un forfait élargi incluant des prestations variables à la discrétion du syndic entretient une confusion importante et rend de facto la clause ambigüe et partant abusive ;
Que toute comparaison tarifaire par les syndicats de copropriétaires entre les différents contrats de syndics est en effet vaine s'il est admis un périmètre de la gestion courante variable à la discrétion de chacun des syndics ; ce qui aura nécessairement pour conséquence de fortement nuire à la mise en concurrence des mandataires professionnels;
Que la clause litigieuse doit être jugée abusive ;

27) rémunération en prestation particulière de l'obtention des avis du conseil syndical (version 2008 tableau p 2)

Attendu que la clause critiquée doit être analysée avec la stipulation 26) et n'apparaît ni illicite ni abusive ;

28) rémunération incluse dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic des archives dormantes ou non dormantes (tableau version 2008)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Que la clause critiquée laisse au choix du syndic la possibilité de prévoir que cette prestation soit ou non incluse dans le forfait de sorte que la défenderesse considère implicitement mais nécessairement qu'il s'agit d'une prestation spéciale ;

Qu'il convient d'observer que dans son avis du 27 septembre 2007, le CNC a relevé une divergence entre les professionnels et les associations de consommateurs s'agissant de l'intégration de la détention et de la conservation des archives dormantes dans la gestion courante ;
Que cette distinction entre archives dormantes et non dormantes n'apparaît pas pertinente au regard du principe dégagé par le Tribunal en ce que premièrement, elle complexifie la tarification des prestations du syndic de sorte qu'elle est susceptible d'être source de contentieux sur la définition de chacune de ces catégories ;
Qu'elle n'a d'ailleurs pas été retenue dans le projet d'arrêté de mars 2006 de la DGCCRF ;
Que deuxièmement, le défendeur n'explique pas en quoi la gestion des archives dormantes serait susceptible de lui créer un travail supplémentaire important et non quantifiable ;
Que troisièmement, au regard du critère défini par le Tribunal, le fait qu'en l'espèce, le professionnel ait été en mesure de forfaitiser la gestion des archives dormantes établit de manière suffisante qu'il s'agit d'un prestation prévisible, qui doit être intégrée à la gestion courante;

Qu'enfin, le fait que cette prestation ne donne lieu en l'espèce à aucune tarification supplémentaire est sans incidence sur le caractère abusif de la clause qui par son ambiguïté, résidant dans le fait d'inclure une prestation dans le forfait tout en refusant de considérer qu'elle relève de la gestion courante, est de nature à créer une confusion dans l'esprit des consommateurs ;
Que la clause litigieuse doit être déclarée abusive ;

29) rémunération en prestation particulière de la délivrance de copies sans distinction, ou à des tiers au contrat (version 2008 tableau p3)

Attendu qu'il y a lieu pour l'analyse de cette clause de se reporter à la motivation relative à la stipulation 21) ;
Que la clause litigieuse qui ne distingue pas selon que la délivrance des copies est attachée à des actes de gestion courante ou des prestations particulières doit en conséquence être jugée abusive ;

30) rémunération en prestation particulière de la représentation du syndicat envers diverses structures (version 2008 tableau page 3)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Que cette fonction de représentation auprès d'organes extérieurs non obligatoires et n'existant pas dans l'ensemble des copropriétés, tels les syndicats secondaires, les unions de syndicats, ASL...) n'est ni invariable ni suffisamment prévisible s'agissant du travail consacré par le syndic de sorte que ce dernier peut réclamer une rémunération supplémentaire ;

Que contrairement à ce que soutient l'UFC 38, la clause n'est pas abusive en ce qu'elle ne serait pas limitative dès lors que le contrat de syndic litigieux règle précisément la tarification des prestations avec les organes obligatoires de la copropriété (syndicat et conseil syndical);

Que la clause litigieuse n'est ni abusive ni illicite ;

31) rémunération en prestation particulière de la publication des modifications du RC (version 2008 tableau page 3)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Que la modification du règlement de copropriété constitue un événement suffisamment rare dans la vie de la copropriété pour ne pas être considérée ni comme une prestation certaine ni comme une prestation prévisible ;
Que le syndic se trouve en conséquence fondé à obtenir un complément de rémunération pour les diligences qu'il accomplit en vue de la publication de la modification du règlement de copropriété ;
Que la clause n'est ni illicite ni abusive ;

32) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic des avis de travaux nécessitant accès aux parties privatives (version 2008 tableau p 3)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Que la clause critiquée laisse au choix du syndic la possibilité de prévoir que cette prestation soit ou non incluse dans le forfait de sorte que la défenderesse considère implicitement mais nécessairement qu'il s'agit d'une prestation spéciale ;
Que cette prestation du syndic n'apparaît pas requérir de la part du syndic une quantité de travail particulièrement importante pour pouvoir faire l'objet d'une facturation séparée en ce qu'elle peut parfaitement être accomplie par voie d'affichage, d'appels téléphoniques ou d'envois d'une lettre simple ;
Que d'ailleurs, au regard du critère défini par le Tribunal, le fait qu'en l'espèce, le professionnel ait été en mesure de forfaitiser l'avis de travaux nécessitant un accès aux parties privatives établit de manière suffisante qu'il s'agit d'un prestation prévisible, qui doit être intégrée à la gestion courante ;
Qu'enfin, le fait que cette prestation ne donne lieu en l'espèce à aucune tarification supplémentaire est sans incidence sur le caractère

abusif de la clause qui par son ambiguïté, résidant dans le fait d'inclure une prestation dans le forfait tout en refusant de considérer qu'elle relève de la gestion courante, est de nature à créer une confusion dans l'esprit des consommateurs ;
Que la clause litigieuse doit être déclarée abusive ;

(33) rémunération en prestation particulière de l'acquisition de parties communes (version 2008 tableau p 3)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Que l'acquisition de parties commune constitue un événement suffisamment rare dans la vie de la copropriété pour ne pas être considérée ni comme une prestation certaine ni comme une prestation prévisible ;
Que le syndic se trouve en conséquence fondé à obtenir un complément de rémunération pour les diligences qu'il accomplit à cette fin ;
Que la stipulation indique clairement que les frais éventuels sont à la charge exclusive du syndicat de sorte qu'elle est dépourvue d'ambiguïté ;
Que la clause n'est ni illicite ni abusive ;

(34) rémunération en prestation particulière de la location de parties communes (version 2008 tableau page 3)

Attendu qu'il n'entre pas dans la mission d'un syndic de copropriété d'assumer le rôle d'intermédiaire ou de gestionnaire de la location des parties communes ;
Que cette stipulation apparaît de ce fait abusive en ce qu'elle laisse penser au non-professionnels/syndicats de copropriétaires qu'ils sont tenus de recourir aux services de l'agence immobilière avec laquelle le syndicat a par ailleurs régularisé un contrat de syndic pour la mise en location de parties communes ;
Que cette clause a pour effet d'entraver la libre concurrence entre les prestataires de service et au demeurant ne garantit pas que la mise en location des parties communes par l'entremise de l'agence immobilière, par ailleurs syndic, respecte l'ensemble des conditions énoncées par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et le décret modifié n°72-678 du 20 juillet 1972 ;
Que cette clause doit être jugée abusive ;

(35) rémunération en prestation particulière de la désignation d'un administrateur provisoire (version 2008 page 3)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère

retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Que la nomination d'un administrateur provisoire constitue un événement suffisamment rare dans la vie de la copropriété pour ne pas être considéré ni comme une prestation certaine ni comme une prestation prévisible ;
Que le syndic se trouve en conséquence fondé à obtenir un complément de rémunération pour les diligences qu'il accomplit à cette fin, sous réserve de l'appréciation de son éventuelle responsabilité dans la nécessité de recourir à la désignation d'un administrateur provisoire ;
Que la clause n'est ni illicite ni abusive ;

36) rémunération en prestations particulières des études juridiques, fiscales ou sociales fournies à un copropriétaire ou à des tiers (version 2008 tableau page 3)

Attendu qu'il n'entre pas dans la mission d'un syndic de copropriété de fournir des études particulières pour un copropriétaire sur les plan fiscal, juridique ou social ;
Qu'au vu de l'article 1165 du code civil, cette prestation se trouve dès lors totalement étrangère au contrat de syndic régularisé entre le professionnel de l'immobilier et le syndicat des copropriétaires ;
Que cette stipulation apparaît de ce fait abusive en ce qu'elle laisse penser aux copropriétaires qu'ils sont tenus de recourir aux services de l'agence immobilière avec laquelle le syndicat a par ailleurs régularisé un contrat de syndic pour obtenir une telle étude ;
Qu'en définitive, cette clause a pour effet d'entraver la libre concurrence entre les prestataires de service ;
Que cette clause doit être jugée abusive ;

37) rémunérations en prestations particulières des adaptations du RC (version 2008 tableau page 3)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Qu'en dépit des termes de l'article 49 de la loi n°65-657 du 10 juillet 1965 qui indique que dans les huit années de la promulgation de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, l'assemblée générale décide, à la majorité de l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement, il n'en demeure pas moins qu'il ne peut s'agir pour le syndic d'une prestation certaine en ce que pour les copropriétés les plus récentes, il se peut qu'il n'y ait aucune modification à effectuer et que pour des copropriétés plus anciennes, cette modification ait d'ores

et déjà été réalisée au jour où débute le mandat du syndic ;
Qu'en outre, cette prestation n'apparaît pas suffisamment prévisible s'agissant de la quantité de travail préparatoire requise pour le syndic et des formalités ultérieures de publication compte tenu de la diversité de situations entre les copropriétés ;
Qu'il s'ensuit que le syndic est en droit d'obtenir une rémunération supplémentaire pour l'accomplissement de cette prestation particulière, quoique que légalement imposée;
Que la clause n'est ni illicite ni abusive ;

38) rémunération en prestations particulières des travaux urgents ou la gestion des urgences (version 2008 tableau p 3)

Attendu qu'il convient de se reporter à l'analyse des clauses 9 et 16 étudiées de manière concomitante à la présente stipulation ;
Que s'agissant des travaux urgents, qui n'entrent pas dans la catégorie des travaux autorisant une rémunération par application combinée des articles 18-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et 44 et 45 du décret de 1967, ils ne peuvent donner lieu à aucune rémunération supplémentaire du syndic de sorte que la rémunération supplémentaire à ce titre est illégale ;
Que la clause doit être déclarée illicite;

39) rémunération en prestation particulière de la remise du dossier à avocat ou huissier (version 2008 tableau p 3)

Attendu qu'il convient de se reporter à l'analyse de la clause 17 étudiée de manière concomitante à la présente stipulation qui doit être déclarée illicite ;

40) rémunération en prestation particulière de l'injonction de payer (version 2008 tableau p 3)

Attendu qu'il convient de se reporter à l'analyse de la clause 17 étudiée de manière concomitante à la présente stipulation qui n'apparaît ni illicite ni abusive ;

41) rémunération en prestation particulière en cas de mutation de lot, de la délivrance d'un carnet d'entretien (version 2008 tableau page 4)

Attendu qu'il convient de se reporter à la motivation développée pour la clause 18) qui indique en substance que le syndic peut obtenir auprès du seul copropriétaire concerné le paiement d'honoraires uniquement pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation d'un lot ;
Que la clause doit être jugée illicite ;

42) rémunération en prestation particulière de la délivrance de copies des diagnostics (version 2008 tableau p 4)

Attendu qu'il convient de se reporter à la motivation développée pour la clause 18);
Que la clause doit être jugée illicite ;

43) rémunération en prestations particulières des informations nécessaires à l'établissement des diagnostics (version 2008 tableau page 4)

Attendu qu'il convient de se reporter à la motivation développée pour les clauses 18) et 42);
Que la clause doit être jugée illicite ;

44) rémunération en prestation particulière de l'actualisation de l'état daté (version 2008 tableau p 4)

Attendu qu'il convient de se reporter à la motivation développée pour la clause 18) et 42), étant précisé que l'état daté fourni doit nécessairement être mis à jour ;
Que le syndic ne saurait obtenir du propriétaire vendeur une rémunération pour l'actualisation de l'état daté, outre celle légalement instituée pour l'établissement de l'état daté ;
Que la clause doit être jugée illicite ;

45) rémunération en prestation particulière de l'élaboration des règles de fonctionnement du conseil syndical (version 2008 tableau page 4)

Attendu que la clause litigieuse est illicite au regard des articles 21 et 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 en ce que la composition, l'organisation et le fonctionnement du Conseil syndical ne relèvent aucunement de la mission du syndic, s'agissant d'un organe autonome, qui plus est chargé plus particulièrement de l'assistance et du contrôle dudit syndic;
Que tout au plus le syndic peut dans l'hypothèse où l'assemblée générale ne parvient pas à désigner un Conseil syndical saisir le Tribunal ;
Que la distinction opérée par le contrat litigieux relative au silence ou aux insuffisances du règlement de copropriété ne présente aucune pertinence et n'a pas pour effet d'autoriser le syndic à s'immiscer dans le fonctionnement du conseil syndical ;
Que la clause doit être déclarée illicite ;

46) rémunération en prestation particulière de l'obtention d'autorisation d'urbanisme sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau page 4)

Attendu qu'il convient de se référer pour l'analyse de cette clause à la motivation de l'étude de la clause n°9 ;
Qu'à la différence du contrat dans sa version 2005, le contrat type dans sa version 2008 effectue certes une distinction claire entre les travaux d'entretien et de maintenance inclus dans la gestion courante et les travaux hors budget prévisionnels ou d'urgence ;
Que pour autant, il prévoit d'ores et déjà le principe et le montant des honoraires spécifiques du syndic pour les travaux hors budget prévisionnels fixé à 2 % du montant TTC des travaux alors que l'article 18-1 modifié de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 indique clairement que les honoraires éventuels du syndic doivent être décidés lors de l'assemblée autorisant ces travaux, qui plus est à des règles de majorité variable en fonction de la nature des travaux ;
Qu'au vu des articles 1156 et suivants du code civil, il apparaît à l'analyse minutieuse et précise des clauses litigieuses constituées par la rubrique du tableau "travaux hors budget votés en AG" et de l'article 5.2.4 que la rémunération du syndic n'est pas donnée à titre indicatif mais impératif tant dans le principe que sur le quantum des honoraires alors que tout au plus, il ne peut être admis dans le contrat de syndic qu'une information sur le montant des honoraires que le syndic peut être amené à solliciter lors du vote de travaux hors budget prévisionnel, sans certitude d'un accord de l'assemblée générale spéciale tant sur leur principe que leur montant, sauf à dénaturer le sens clair et précis de l'article 18-1 modifié de la loi de 1965 ;
Que la clause litigieuse est illicite ;

47) rémunération en prestation particulière de la mise en concurrence sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

Attendu qu'il convient pour l'analyse de cette clause de se reporter à la motivation relative à l'étude des clauses 9) et 46) ;
Que la clause litigieuse est illicite ;

48) rémunération en prestations particulières des appels d'offres et études devis sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

Attendu qu'il convient pour l'analyse de cette clause de se reporter à la motivation relative à l'étude des clauses 9) et 46) ;
Que la clause litigieuse est illicite ;

49) rémunération en prestation particulière de la passation des marchés sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

Attendu qu'il convient pour l'analyse de cette clause de se reporter à la motivation relative à l'étude des clauses 9) et 46) ;

Que la clause litigieuse est illicite ;

50) rémunération en prestation particulière de la déclaration d'ouverture du chantier de travaux hors budgets prévisionnels (version 2008 tableau p 4)

Attendu qu'il convient pour l'analyse de cette clause de se reporter à la motivation relative à l'étude des clauses 9) et 46) ;
Que la clause litigieuse est illicite ;

51) rémunération en prestations particulières des interactions entre prestataires sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

Attendu qu'il convient pour l'analyse de cette clause de se reporter à la motivation relative à l'étude des clauses 9) et 46) ;
Que la clause litigieuse est illicite ;

52) rémunération en prestation particulière de la réception des travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

Attendu qu'il convient pour l'analyse de cette clause de se reporter à la motivation relative à l'étude des clauses 9) et 46) ;
Que la clause litigieuse est illicite ;

53) rémunération en prestation particulière de l'obtention de dossiers de fin de chantier pour des travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau page 4)

Attendu qu'il convient pour l'analyse de cette clause de se reporter à la motivation relative à l'étude des clauses 9) et 46) ;
Que la clause litigieuse est illicite ;

54) rémunération en prestation particulière de la vérification ou le paiement de factures sur travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

Attendu qu'il convient pour l'analyse de cette clause de se reporter à la motivation relative à l'étude des clauses 9) et 46) ;
Que la clause litigieuse est illicite ;

55) 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 p 4)

Attendu qu'il convient pour l'analyse de cette clause de se reporter à la motivation relative à l'étude des clauses 9) et 46) ;

Que la clause litigieuse est illicite ;

56) rémunération en prestation particulière de l'assistance aux travaux et aux missions des prestataires pour des travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

Attendu qu'il convient pour l'analyse de cette clause de se reporter à la motivation relative à l'étude des clauses 9) et 46) ;
Que la clause litigieuse est illicite ;

57) rémunération en prestation particulière des emprunts ou subventions ou le mandataire commun (version 2008 tableau p 4)

Attendu qu'il n'entre pas dans la mission d'un syndic de copropriété de solliciter des emprunts pour le compte d'un copropriétaire à titre individuel ;
Qu'au vu de l'article 1165 du code civil, cette prestation se trouve dès lors totalement étrangère au contrat de syndic régularisé entre le professionnel de l'immobilier et le syndicat des copropriétaires ;
Que cette stipulation apparaît de ce fait abusive en ce qu'elle laisse penser aux copropriétaires qu'ils sont tenus de recourir aux services de l'agence immobilière avec laquelle le syndicat a par ailleurs régularisé un contrat de syndic pour obtenir ce service ;
Qu'en définitive, cette clause a pour effet d'entraver la libre concurrence entre les prestataires de service ;
Que cette clause doit être jugée abusive ;

58) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic des appels de fonds sur travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 5)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Que la clause critiquée laisse au choix du syndic la possibilité de prévoir que cette prestation soit ou non incluse dans le forfait de sorte que la défenderesse considère implicitement mais nécessairement qu'il s'agit d'une prestation spéciale ;
Que cette prestation du syndic n'apparaît pas requérir de la part du syndic une quantité de travail particulièrement importante pour pouvoir faire l'objet d'une facturation séparée en ce que cet appel de fonds pour des travaux exceptionnels hors budget prévisionnel s'accomplit généralement par envois de lettre simple en application de l'article 35-2 alinéa 2 du décret de 1967 et s'intègre au travail quotidien du syndic pour les appels de charges classiques ;
Que d'ailleurs, au regard du critère défini par le Tribunal, le fait qu'en l'espèce, le professionnel ait été en mesure de forfaitiser le coût de l'appel de fonds pour travaux hors budget établit de manière suffisante

qu'il s'agit d'un prestation prévisible, qui doit être intégrée à la gestion courante ;
Qu'enfin, le fait que cette prestation ne donne lieu en l'espèce à aucune tarification supplémentaire est sans incidence sur le caractère abusif de la clause qui par son ambiguïté, résidant dans le fait d'inclure une prestation dans le forfait tout en refusant de considérer qu'elle relève de la gestion courante, est de nature à créer une confusion dans l'esprit des consommateurs ;
Que la clause litigieuse doit être déclarée abusive ;

59) rémunération en prestation particulière de l'intervention du syndic pour des travaux à la demande d'un copropriétaire (version 2008 tableau p 5)

Attendu qu'il n'entre pas dans la mission d'un syndic de copropriété de gérer des travaux à la demande d'un copropriétaire sur son lot privatif ;
Qu'au vu de l'article 1165 du code civil, cette prestation se trouve dès lors totalement étrangère au contrat de syndic régularisé entre le professionnel de l'immobilier et le syndicat des copropriétaires ;
Que cette stipulation apparaît de ce fait abusive en ce qu'elle laisse penser aux copropriétaires qu'ils sont tenus de recourir aux services de l'agence immobilière avec laquelle le syndicat a par ailleurs régularisé un contrat de syndic pour obtenir ce service ;
Qu'en définitive, cette clause a pour effet d'entraver la libre concurrence entre les prestataires de service ;
Que cette clause doit être jugée abusive ;

60) rémunération en prestations particulières des placements des fonds et affectation des intérêts (version 2008 tableau p 5)

Attendu que la clause litigieuse est contraire à l'article 35-1 du décret de 1967 en ce que le placement des fonds et l'affectation des intérêts produits est une compétence exclusive de l'assemblée générale de sorte que le syndic, qui n'a aucun pouvoir en la matière n'accomplit aucune prestation particulière de nature à lui donner droit à une rémunération supplémentaire, peu important le type de placement concerné ;
Que la clause doit être jugée illicite ;

61) rémunération en prestation particulière de la garantie financière apportée (version 2008 tableau p 5)

Attendu qu'au vu de l'article 3 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, tout professionnel souhaitant exercer une activité de gestion immobilière est notamment tenu de souscrire une garantie financière de sorte qu'il s'agit nécessairement d'un préalable à l'activité de syndic, qui ne peut en aucune façon donner lieu à rémunération au titre d'une prétendue prestation particulière dans le cadre d'un contrat de syndic ;
Que la clause doit être jugée illicite ;

62) rémunération en prestation particulière de la reprise de comptabilité sur exercices antérieurs non approuvés et ou/non répartis en cas de changement de syndic (version 2008 tableau p 5)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Que cette clause vise une situation particulière dans laquelle les comptes n'ont pas fait l'objet d'une approbation au jour du changement de syndic ;
Qu'il s'ensuit que le nouveau syndic, certes tenu dans le cadre de la gestion courante d'établir et de faire approuver les comptes conformément au décret n°2005-240 du 14 mars 2005 devra toutefois au préalable reprendre les comptes antérieurs alors que la présentation et l'approbation par l'assemblée générale de comptes portant sur des exercices antérieurs incombaient normalement au précédent syndic;

Que le nouveau syndic est dès lors en droit de solliciter une rémunération supplémentaire pour ce travail spécifique préalable ;
Que la clause n'apparaît ni illicite ni abusive ;

63) rémunération en prestation particulière de l'aide aux déclarations fiscales des copropriétaires (version 2008 tableau p 5)

Attendu qu'il n'entre pas dans la mission d'un syndic de copropriété de fournir une aide aux copropriétaires pour l'établissement de leurs déclarations fiscales ;
Qu'au vu de l'article 1165 du code civil, cette prestation se trouve dès lors totalement étrangère au contrat de syndic régularisé entre le professionnel de l'immobilier et le syndicat des copropriétaires ;
Que cette stipulation apparaît de ce fait abusive en ce qu'elle laisse penser aux copropriétaires qu'ils sont tenus de recourir aux services de l'agence immobilière avec laquelle le syndicat a par ailleurs régularisé un contrat de syndic pour obtenir ce service ;
Qu'en définitive, cette clause a pour effet d'entraver la libre concurrence entre les prestataires de service ;
Que cette clause doit être jugée abusive ;

64) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de l'indication de la TVA aux copropriétaires (version 2008 tableau p 5)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Que la clause critiquée laisse au choix du syndic la possibilité de prévoir que cette prestation soit ou non incluse dans le forfait de sorte

que la défenderesse considère implicitement mais nécessairement qu'il s'agit d'une prestation spéciale ;
Que cette prestation du syndic n'apparaît pas requérir de la part du syndic une quantité de travail particulièrement importante pour pouvoir faire l'objet d'une facturation séparée et ce d'autant, qu'elle participe de l'obligation générale d'information pesant sur le syndic quant au détail précis des sommes qu'il réclame ;
Que d'ailleurs, au regard du critère défini par le Tribunal, le fait qu'en l'espèce, le professionnel ait été en mesure de forfaitiser le coût de l'indication de la TVA établit de manière suffisante qu'il s'agit d'un prestation prévisible, qui doit être intégrée à la gestion courante ;
Qu'enfin, le fait que cette prestation ne donne lieu en l'espèce à aucune tarification supplémentaire est sans incidence sur le caractère abusif de la clause qui par son ambiguïté, résidant dans le fait d'inclure une prestation dans le forfait tout en refusant de considérer qu'elle relève de la gestion courante, est de nature à créer une confusion dans l'esprit des consommateurs ;
Que la clause litigieuse doit être déclarée abusive ;

65) rémunération en prestation particulière de la préparation de l'assemblée générale annuelle nécessitant recherches et études (version 2008 tableau p 6)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Qu'il apparaît que la tenue de l'assemblée générale annuelle constitue une prestation certaine pour le syndic ;
Que tant le projet d'arrêté de mars 2006 de la DGCCRF que l'avis du CNC du 27 septembre 2007 ont d'ailleurs inclus cette prestation dans le périmètre de la gestion courante ;
Qu'il s'ensuit que la nécessité d'une préparation de cette assemblée est tout autant une prestation certaine ;
Que la clause litigieuse, qui prévoit une rémunération supplémentaire du syndic en sus du forfait lorsque la préparation de l'assemblée annuelle requerrait « des recherches, études et analyses » avec une liste non limitative et très générale, aboutit en réalité à faire sortir indûment cette prestation de la gestion courante ;
Qu'il appartient au syndic, qui souhaite obtenir une rémunération supplémentaire pour des prestations non certaines et prévisibles, d'effectuer une présentation séparant clairement ces tâches des actes de gestion courante dont la préparation de l'assemblée générale annuelle, sauf à créer dans l'esprit du consommateur une confusion sur les contours exacts de la gestion courante ;
Que la clause litigieuse doit donc être déclarée abusive ;

66) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de la notification par remise des convocations à l'assemblée générale (version 2008 tableau p6)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Que la clause critiquée laisse au choix du syndic la possibilité de prévoir que cette prestation soit ou non incluse dans le forfait de sorte que la défenderesse considère implicitement mais nécessairement qu'il s'agit d'une prestation spéciale ;
Que cette prestation apparaît pourtant certaine dès lors que le syndic est tenu de procéder annuellement à la réunion d'une assemblée générale des copropriétaires de sorte qu'il se doit au préalable d'adresser une convocation aux copropriétaires et que peu important les modalités choisies, il se doit d'estimer son coût dans le cadre du forfait annuel auquel il peut prétendre ;
Que d'ailleurs, au regard du critère défini par le Tribunal, le fait qu'en l'espèce, le professionnel ait été en mesure de forfaitiser le coût de la convocation des copropriétaires par émargement établit de manière suffisante qu'il s'agit d'un prestation prévisible, qui doit être intégrée à la gestion courante ;
Qu'enfin, le fait que cette prestation ne donne lieu en l'espèce à aucune tarification supplémentaire est sans incidence sur le caractère abusif de la clause qui par son ambiguïté, résidant dans le fait d'inclure une prestation dans le forfait tout en refusant de considérer qu'elle relève de la gestion courante, est de nature à créer une confusion dans l'esprit des consommateurs ;
Que la clause litigieuse doit être déclarée abusive;

67) 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 p 6)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Que la clause critiquée laisse au choix du syndic la possibilité de prévoir que cette prestation soit ou non incluse dans le forfait de sorte que la défenderesse considère implicitement mais nécessairement qu'il s'agit d'une prestation spéciale ;
Que cette prestation apparaît pourtant certaine dès lors que le syndic est tenu de procéder annuellement à la réunion d'une assemblée générale des copropriétaires ;
Qu'au vu des règles de votes en assemblée générale énoncées aux articles 24 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le syndic est tenu de mettre en oeuvre les mesures nécessaires pour qu'un

maximum de copropriétaires puissent assister ou être représentés à l'assemblée générale annuelle de sorte que sa tenue en dehors des heures d'ouverture habituelle de l'agence est largement prévisible ;
Que d'ailleurs, au regard du critère défini par le Tribunal, le fait qu'en l'espèce, le professionnel ait été en mesure de forfaitiser le coût de la tenue de l'assemblée annuelle hors des heures ouvrables établit de manière suffisante qu'il s'agit d'un prestation certaine ou à tout le moins prévisible, qui doit être intégrée à la gestion courante ;
Qu'enfin, le fait que cette prestation ne donne lieu en l'espèce à aucune tarification supplémentaire est sans incidence sur le caractère abusif de la clause qui par son ambiguïté, résidant dans le fait d'inclure une prestation dans le forfait tout en refusant de considérer qu'elle relève de la gestion courante, est de nature à créer une confusion dans l'esprit des consommateurs ;
Que la clause litigieuse doit être déclarée abusive ;

68) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de l'intervention d'un collaborateur du syndic (version 2008 tableau p 6)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Que la clause critiquée laisse au choix du syndic la possibilité de prévoir que cette prestation soit ou non incluse dans le forfait de sorte que la défenderesse considère implicitement mais nécessairement qu'il s'agit d'une prestation spéciale ;
Que le syndic peut certes se faire représenter par l'un de ses préposés à l'occasion de l'exécution de sa mission en vertu de l'article 30 du décret de 1967 ;
Que pour autant, l'organisation interne du syndic professionnel, personne morale ou physique seule titulaire du contrat de mandat et devant remplir les conditions énoncées dans la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, n'est pas opposable au syndicat des copropriétaires ;
Qu'il s'ensuit que le choix fait par le syndic de déléguer tout ou partie des tâches qui lui ont été confiées à un ou plusieurs collaborateurs, dont la présence à l'assemblée générale annuelle se trouve dès lors nécessaire, ne saurait donner lieu à une quelconque rémunération supplémentaire ;
Que d'ailleurs, au regard du critère défini par le Tribunal, le fait qu'en l'espèce, le professionnel ait été en mesure de forfaitiser le coût de la présence d'un collaborateur du syndic lors de l'assemblée générale annuelle établit de manière suffisante qu'il s'agit d'un prestation certaine ou à tout le moins prévisible, qui doit être intégrée à la gestion courante ;
Qu'enfin, le fait que cette prestation ne donne lieu en l'espèce à aucune tarification supplémentaire est sans incidence sur le caractère abusif de la clause qui par son ambiguïté, résidant dans le fait d'inclure une prestation dans le forfait tout en refusant de considérer qu'elle relève de la gestion courante, est de nature à créer une confusion dans l'esprit des consommateurs ;

Que la clause litigieuse doit être déclarée abusive ;

69) rémunération en prestation particulière de la rédaction du compte rendu des conseils syndicaux (version 2008 tableau p6)

Attendu qu'au vu de l'article 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le conseil syndical est un organe indépendant du syndic, dont il est d'ailleurs chargé de contrôler la gestion de sorte que ce dernier ne peut obtenir une quelconque rémunération au titre de la rédaction du compte rendu des conseils syndicaux ;
Que le fait que ladite prestation ne donne lieu à aucune rémunération supplémentaire en sus du forfait n'a pas pour conséquence de lui faire perdre son caractère illégal ;
Que la clause doit être jugée illicite ;

70) rémunération en prestation particulière de l'assistance à un conseil syndical supplémentaire (version 2008 tableau p 7)

Attendu qu'au vu de l'article 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le conseil syndical est un organe indépendant du syndic, dont il est d'ailleurs chargé de contrôler la gestion de sorte que ce dernier ne peut obtenir une quelconque rémunération au titre de l'assistance du syndic à un nombre de réunions supérieur à 2 ;
Qu'une telle stipulation serait de nature à entraver de manière significative le rôle d'assistance et de contrôle du syndic par le conseil syndical en sanctionnant financièrement l'exercice par ce dernier de ses prérogatives légales, qui plus est à l'initiative et au bénéfice de l'organe soumis à ce contrôle ;
Que la clause doit être jugée illicite ;

71) rémunération incluse dans le forfait résultant du choix du syndic de la gestion de la prévoyance du personnel (version 2008 tableau p 7)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Que la clause critiquée laisse au choix du syndic la possibilité de prévoir que cette prestation soit ou non incluse dans le forfait de sorte que la défenderesse considère implicitement mais nécessairement qu'il s'agit d'une prestation spéciale ;
Que cette prestation apparaît pourtant suffisamment prévisible s'agissant d'une tâche généralement assumée par les employeurs, à charge pour le professionnel de proposer des forfaits modulés en fonction de la présence ou non de personnel dans la copropriété ;
Que d'ailleurs, au regard du critère défini par le Tribunal, le fait qu'en l'espèce, le professionnel ait été en mesure de forfaitiser le coût de la gestion de la prévoyance du personnel de la copropriété établit de manière suffisante qu'il s'agit d'un prestation prévisible, qui doit être

intégrée à la gestion courante ;
Qu'enfin, le fait que cette prestation ne donne lieu en l'espèce à aucune tarification supplémentaire est sans incidence sur le caractère abusif de la clause qui par son ambiguïté, résidant dans le fait d'inclure une prestation dans le forfait tout en refusant de considérer qu'elle relève de la gestion courante, est de nature à créer une confusion dans l'esprit des consommateurs ;
Que la clause litigieuse doit être déclarée abusive ;

72) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de la préparation du dossier de retraite du personnel (version 2008 tableau p 7)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Que la clause critiquée laisse au choix du syndic la possibilité de prévoir que cette prestation soit ou non incluse dans le forfait de sorte que la défenderesse considère implicitement mais nécessairement qu'il s'agit d'une prestation spéciale ;
Que cette prestation apparaît pourtant suffisamment prévisible s'agissant d'une tâche généralement assumée par les employeurs, à charge pour les professionnels de l'immobilier de proposer des forfaits modulés en fonction de la présence ou non de personnels dans la copropriété ;
Que d'ailleurs, au regard du critère défini par le Tribunal, le fait qu'en l'espèce, le professionnel ait été en mesure de forfaitiser le coût de la préparation du dossier de retraite du personnel de la copropriété établit de manière suffisante qu'il s'agit d'un prestation prévisible, qui doit être intégrée à la gestion courante ;
Qu'enfin, le fait que cette prestation ne donne lieu en l'espèce à aucune tarification supplémentaire est sans incidence sur le caractère abusif de la clause qui par son ambiguïté, résidant dans le fait d'inclure une prestation dans le forfait tout en refusant de considérer qu'elle relève de la gestion courante, est de nature à créer une confusion dans l'esprit des consommateurs ;
Que la clause litigieuse doit être déclarée abusive ;

73) rémunération en prestation particulière des relations avec l'inspection du travail (version 2008 tableau p 7)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Que les interventions de l'inspection du travail dans les rapports entre

le personnel et la copropriété sont relativement imprévisibles, notamment quant à leur fréquence et à leur ampleur, pour justifier une rémunération supplémentaire du syndic dans la gestion de cette tâche ;
Qu'il convient de considérer que la clause ni illicite ni abusive ;

74) rémunération en prestation particulière du suivi d'un contrôle URSSAF (version 2008 tableau p 7)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Que les contrôles URSSAF sont relativement imprévisibles notamment quant à leur fréquence et à leur ampleur pour justifier une rémunération supplémentaire du syndic dans leur suivi;
Qu'il convient de considérer que la clause ni illicite ni abusive ;

75) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic d'un licenciement (version 2008 tableau p 7)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Que la clause critiquée laisse au choix du syndic la possibilité de prévoir que cette prestation soit ou non incluse dans le forfait de sorte que la défenderesse considère implicitement mais nécessairement qu'il s'agit d'une prestation spéciale ;
Que cette prestation apparaît pourtant suffisamment prévisible s'agissant d'une tâche généralement assumée par les employeurs, à charge pour les professionnels de l'immobilier de proposer des forfaits modulés en fonction de la présence ou non de personnels dans la copropriété ;
Qu'il convient surtout de préciser que la clause litigieuse ne vise que les formalités de licenciement (convocation à un entretien préalable, envoi de la lettre de licenciement...), correspondant à des tâches limitées et déterminées et non la gestion d'un contentieux social qui fait l'objet d'une autre rubrique avec une rémunération particulière;

Que d'ailleurs, au regard du critère défini par le Tribunal, le fait qu'en l'espèce, le professionnel ait été en mesure de forfaitiser le coût des formalités de licenciement du personnel de la copropriété établit de manière suffisante qu'il s'agit d'un prestation prévisible, qui doit être intégrée à la gestion courante ;
Qu'enfin, le fait que cette prestation ne donne lieu en l'espèce à aucune tarification supplémentaire est sans incidence sur le caractère

abusif de la clause qui par son ambiguïté, résidant dans le fait d'inclure une prestation dans le forfait tout en refusant de considérer qu'elle relève de la gestion courante, est de nature à créer une confusion dans l'esprit des consommateurs ;
Que la clause litigieuse doit être déclarée abusive ;

76) rémunération en prestation particulière d'un contentieux social avec le personnel (version 2008 tableau p7)

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra de certitude/ prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
Que la gestion d'un contentieux social apparaît difficilement prévisible quant à la quantité de travail requise pour le syndic et peut recouvrir de nombreuses tâches (rendez-vous avec un Avocat, convocations aux audiences du Conseil de Prud'hommes....) ;
Que cette prestation ne peut dès lors être incluse dans le périmètre de la gestion courante ;
Qu'elle n'apparaît en conséquence ni illicite ni abusive ;

Sur la demande d'astreinte :

Attendu qu'afin de 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 SA BOYER TORROLLION de la totalité des clauses déclarées abusives ou illicites de la version du contrat toujours proposée et des contrats en cours au jour du prononcé du présent jugement dans un délai de 4 mois à compter de la signification du présent jugement, et ce, passé ce délai, sous astreinte provisoire de 1000 euros par jour de retard pendant une durée de 2 mois;

Sur les demandes de dommages et intérêts de l'UFC 38 :

Au titre du préjudice collectif :

Attendu qu'il résulte de l'interprétation de l'article L 421-6 du code de la consommation qu'une association agrée de défense des consommateurs est en droit de demander devant les juridictions civiles la réparation, notamment par l'octroi de dommages et intérêts, de tout préjudice direct ou indirect à l'intérêt collectif des consommateurs ;

Qu'en l'espèce, le maintien par la SA BOYER TORROLLION dans ses modèles types de contrats de syndic de 60 clauses illicites ou abusives a nécessairement causé à la collectivité des consommateurs, au nombre desquels figurent plus particulièrement les copropriétaires d'un immeuble géré par la défenderesse, un préjudice collectif significatif, eu égard au nombre, à la nature et à la durée du maintien

de ces stipulations ;
Que surtout, le nouveau contrat revendiqué par la défenderesse contient encore un nombre significatif de clauses illicites ou abusives;

Que lesdites clauses ont essentiellement eu pour effet de conférer pendant de nombreuses années au professionnel de multiples avantages injustifiés ou illicites, lui procurant un accroissement non légitime de ses profits au détriment de ses clients/consommateurs mais également de ses concurrents ;
Qu'il convient en conséquence de condamner la SA BOYER TORROLLION à payer à l'association UFC Que Choisir 38 la somme de 40000 euros en réparation du préjudice collectif;

Au titre du préjudice associatif :

Attendu que l'UFC 38 justifie du développement d'une activité importante dans le domaine de l'immobilier en vue de prévenir ou d'obtenir la suppression des clauses abusives ou illicites dans les contrats-types proposés par les professionnels aux consommateurs ;
Qu'il convient donc de condamner la SA BOYER TORROLLION à lui payer la somme de 3000 euros en réparation de son préjudice associatif;

Sur la demande de publication de la décision :

Attendu que l'article L 421-9 du code de la consommation autorise la juridiction saisie à ordonner, aux frais de la partie qui succombe, la diffusion par tous moyens appropriés, de l'information au public du jugement rendu ;

Qu'en l'espèce, eu égard au nombre significatif des clauses déclarées abusives ou illicites contenues dans le contrat type de syndic de copropriété proposé et utilisé par la société SA BOYER TORROLLON, ainsi qu'à celui du nombre de clients/consommateurs susceptibles d'être concernés par cette décision, il y a lieu d'ordonner la publication par extrait du présent jugement inventoriant les clauses écartées dans les journaux LE DAUPHINE LIBERE et PARU-VENDU ;
Qu'il convient de dire que cette publication aura lieu à l'initiative de l'association UFC QUE CHOISIR 38, aux frais de la société SA BOYER TORROLLION dans la limite de la somme totale de 1500 euros par publication;
Qu'en outre eu égard, à l'évolution des systèmes de communication et de diffusion et au recours désormais répandu des acteurs économiques, en particulier des professionnels de l'immobilier, aux nouvelles technologies de l'information pour la vente de leurs produits et services, il y a lieu, afin de permettre une information effective la plus large possible des consommateurs, d'ordonner que la société BOYER TORROLLION porte, dans le mois qui suit la signification de la présente décision, sur la page d'accueil de son site internet (www.botor.com) la mention, en caractères suffisamment apparents, selon laquelle la société SA BOYER TORROLLION dans une instance

l'opposant à l'association UFC QUE CHOISIR 38 a été condamnée, avec exécution provisoire, par jugement du 2 novembre 2009 du Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE, à la suppression en tant que de besoin de 60 clauses abusives ou illicites du contrat type de syndic de copropriété qu'elle propose aux syndicats de copropriétaires, outre la mise en place d'un lien permettant d'avoir la liste des clauses déclarées abusives ou illicites telles qu'énoncées dans le dispositif du présent jugement, et ce pendant une durée d'un mois ;

Sur la demande de dommages et intérêts de la SA BOYER TORROLLION pour procédure abusive :

Attendu qu'au vu de l'article 1382 du code civil, il apparaît que loin d'être abusive, l'action introduite par l'association UFC QUE CHOISIR 38 est à la fois recevable et en large partie fondée de sorte qu'il convient de débouter la société SA BOYER TORROLLION de sa demande de dommages et intérêts ;

Sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens :

Attendu qu'il n'apparaît pas équitable de laisser à la charge de l'association UFC QUE CHOISIR 38 la charge des frais qu'elle a exposés et non compris dans les dépens ;
Qu'il convient en conséquence de condamner la SA BOYER TORROLLION à payer à l'Association UFC QUE CHOISIR 38 la somme de 3000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Que le surplus des demandes des parties sur ce fondement sera rejeté;

Qu'en application de l'article 696 du nouveau code de procédure civile, la SA BOYER TORROLLION qui succombe à l'instance, est tenue des entiers dépens de l'instance;

Sur l'exécution provisoire :

Attendu qu'au vu de l'article 515 du nouveau code de procédure civile, l'infirmation de tout ou partie du présent jugement en cas d'appel permettrait à la SA BOYER TORROLLION la réintégration de tout ou partie des clauses litigieuses ;
Qu'en revanche, il existerait une insécurité juridique du fait que des clauses jugées abusives ou illicites continuent à trouver application dans l'attente éventuelle d'une décision de recours ;
Que toutefois, la publication de la décision portera une atteinte irrémédiable à la réputation et à l'image de la défenderesse nonobstant l'infirmation de tout ou partie du jugement en cas d'exercice des voies de recours de sorte que l'exécution provisoire ne s'appliquera pas à la publication et ce d'autant que la version du contrat toujours proposée

par la SA BOYER TORROLLION au jour du prononcé du jugement pour émaner d'une recommandation de la FNAIM ne concerne en réalité pas uniquement la défenderesse, qui ne peut supporter seule les conséquences néfastes et irréversibles d'une publication du jugement en cas d'infirmation partielle ou totale ;
Qu'il convient en conséquence d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision à l'exception de la publication de la diffusion par voie de presse et sur le site internet de la défenderesse ;

PAR CES MOTIFS ;

Le Tribunal statuant publiquement, par jugement contradictoire rendu en premier ressort

DECLARE recevable l'intervention volontaire de la FNAIM à l'instance

DECLARE l'UFC 38 recevable en ses prétentions de suppression des clauses abusives ou illicites des contrats types proposés et utilisés par la SA BOYER TORROLLION

DIT que le modèle type de contrat dans sa version 2008 de la SA BOYER TORROLLION sera annexé au présent jugement

DECLARE ILLICITES OU ABUSIVES les clauses suivantes :

1) «Le présent contrat entre en vigueur le l'assemblée générale annuelle des copropriétaires amenée à statuer sur ce point le pour se terminer, au plus tard, lors de l'assemblée générale des copropriétaires appelée à statuer sur ce point sans excéder une durée de mois, ou lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur l'approbation des comptes de l'exercice clos au ou, éventuellement, à la date la seconde assemblée générale, ce conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1967».(art 4§1 version 2005)

2) « le syndic de son côté, pourra, pendant la même période, mettre fin à ses fonctions à condition d'en prévenir, sauf dispositions contraires du règlement de copropriété, chaque copropriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception, au moins trois mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et légitimes de sa décision. »(art4 §3 version 2005)

3) «les fonds des copropriétaires seront versés au compte courant bancaire ou postal ouvert au nom du cabinet pour la gestion financière des copropriétés, et ce, conformément à l'article 18 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi du 31 décembre 1985. » (art 8.2 §1 version 2005)

4) « le syndic bénéficiera de ce compte (...). Les éventuels produits financiers versés au titulaire du compte ne reviennent pas au syndicat sauf pour les fonds disponibles faisant l'objet d'une décision de

placement de l'assemblée générale, aux frais et risques du syndicat, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967. » (art 8.2 § 3 version 2005)
« si les fonds du syndicat de copropriétaires sont versés au compte courant bancaire ou postale ouvert au nom du syndic, les charges et les produits éventuels provenant de la gestion et du fonctionnement de ce compte sont à la charge et/ou au bénéfice du syndic » (art 7.2 alinea 2 version 2008)

5) « les fonds déposés au compte du syndic sont garantis pour leur montant. »(art 8.2 §3 version 2005)

6) « le syndic devra ou pourra, assurer pour le compte du syndicat ou pour le compte d'un ou plusieurs copropriétaires, les prestations particulières telles que : (...)(art 6 version 2005)
les rémunérations à la vacation pour « consultations et renseignements aux copropriétaires, aux locataires, aux associations de locataires » (art 6.2§13 version 2005)

7) rémunération à la vacation pour « changement de propriétaire » (art 6.2 §11 version 2005)

8) rémunération en prestation particulière de : « au forfait (non compris les débours) mise en demeure » (art 7.2.2 §3 version 2005)

9) rémunération en prestation particulière « des travaux décidés en assemblée générale » (art 6.1§2 version 2005)
« proportionnellement, le syndic aura droit, sur le montant des travaux TTC visés au paragraphe 6 (6.1 et 6.2) à 2 % hors taxe soit 2,39 % toutes taxes comprises au-delà de 1524,49 € hors-taxes. » (art 7.2.3 version 2005)

10) rémunération en prestations particulières «des procédures, expertises en demande » et « contentieux général et litiges en défense » (art 6.1§5 et 6.2§8 version 2005)
ou de la remise du dossier à l'Huissier ou l'Avocat (tableau version 2008)

11) rémunération en prestation particulière « de la remise du dossier et fichier au successeur » (art 6.1§7 version 2005)
rémunération en prestation particulière « de la remise des dossiers en cas de non-renouvellement » (art 7.2.2 § 9 version 2005)

13) rémunération en prestation particulière « de la gestion des contrats d'entretien des éléments d'équipements nouveaux » (art 6.2 §3 version 2005)

15) rémunération en prestation particulière « de la gestion des sinistres affectant les parties communes ou les parties privatives » (art 6.2§5 version 2005)
rémunération en prestation particulière de « la gestion des sinistres » (art 7.2.2 §7 version 2005)
rémunération variable pour « la déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage

a sa source dans les parties privatives » (p7 tableau version 2008)

16) rémunération en prestation particulière « des travaux exécutés en cas d'urgence et excédants 762,24 € hors-taxes» (art 6.2§6 version 2005)

17) 19) rémunération en prestation particulière « des contentieux des impayés » et « du suivi des dossiers en recouvrement » (art 6.2§7 et 6.2§9 version 2005)
rémunération à la charge du syndicat de frais devant in fine être supportés par un copropriétaire défaillant (tableau version 2008 p 9)

18) rémunération en prestation particulière « des renseignements aux notaires et/ou aux administrations »(art 6.2§10 version 2005)

20) rémunération en prestation particulière « du dossier d'accueil » (art 7.2.2§8 version 2005)

21) rémunération en prestations particulières de frais administratifs hors affranchissement, en particulier de copies pour des actes de gestion courante (art 7.2.4 version 2005) (tableau 5.2.5 p 9 version 2008)

22) rémunération en prestation particulière « de autre » (art 7.2.4 §3 version 2005)

24) rémunération en prestations particulières des vérifications périodiques de sécurité ou autre (version 2008 tableau page2)

26) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de la réception par le syndic de membres du conseil syndical (version 2008 tableau p 2)

28) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic des archives dormantes ou non dormantes (tableau version 2008)

29) rémunération en prestation particulière de la délivrance de copies sans distinction, ou à des tiers au contrat (version 2008 tableau p3)

32) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic des avis de travaux nécessitant accès aux parties privatives (version 2008 tableau p 3)

34) rémunération en prestation particulière de la location de parties communes (version 2008 tableau page 3)

36) rémunération en prestations particulières des études juridiques, fiscales ou sociales fournies à un copropriétaire ou à des tiers (version 2008 tableau page 3)

38) rémunération en prestations particulières des travaux urgents ou la gestion des urgences (version 2008 tableau p 3)

39) rémunération en prestation particulière de la remise du dossier à

avocat ou huissier (version 2008 tableau p 3)

41) rémunération en prestation particulière de en cas de mutation de lot, la délivrance d'un carnet d'entretien (version 2008 tableau page 4)

42) rémunération en prestation particulière de la délivrance de copies des diagnostics (version 2008 tableau p 4)

43) rémunération en prestations particulières des informations nécessaires à l'établissement des diagnostics (version 2008 tableau page 4)

44) rémunération en prestation particulière de l'actualisation de l'état daté (version 2008 tableau p 4)

45) rémunération en prestation particulière de l'élaboration des règles de fonctionnement du conseil syndical (version 2008 tableau page 4)

46) rémunération en prestation particulière de l'obtention d'autorisation d'urbanisme sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau page 4)

47) rémunération en prestation particulière de la mise en concurrence sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

48) rémunération en prestations particulières des appels d'offres et études devis sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

49) rémunération en prestation particulière de la passation des marchés sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

50) rémunération en prestation particulière de la déclaration d'ouverture du chantier pour des travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

51) rémunération en prestations particulières des interactions entre prestataires sur travaux votés pour des travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

52) rémunération en prestation particulière de la réception des travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

53) rémunération en prestation particulière de l'obtention de dossiers de fin de chantier pour des travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau page 4)

54) rémunération en prestation particulière de la vérification ou le paiement de factures sur travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

55) rémunération en prestation particulière de l'approbation du compte travaux et le compte-rendu de la délégation du choix des

prestataires (version 2008 tableau p 4)

56) rémunération en prestation particulière de l'assistance aux travaux et aux missions des prestataires hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

57) rémunération en prestation particulière des emprunts ou subventions ou le mandataire commun (version 2008 tableau p 4)

58) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic des appels de fonds sur travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 5)

59) rémunération en prestation particulière de l'intervention du syndic pour des travaux à la demande d'un copropriétaire (version 2008 tableau p 5)

60) rémunération en prestations particulières des placements des fonds et affectation des intérêts (version 2008 tableau p 5)

61) rémunération en prestation particulière de la garantie financière apportée (version 2008 tableau p 5)

63) rémunération en prestation particulière de l'aide aux déclarations fiscales des copropriétaires (version 2008 tableau p 5)

64) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de l'indication de la TVA aux copropriétaires (version 2008 tableau p 5)

65) rémunération en prestation particulière de la préparation de l'assemblée générale annuelle nécessitant recherches et études (version 2008 tableau p 6)

66) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de la notification par remise des convocations à l'assemblée générale (version 2008 tableau p6)

67) 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 p 6)

68) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de l'intervention d'un collaborateur du syndic (version 2008 tableau p 6)

69) rémunération en prestation particulière de la rédaction du compte rendu des conseils syndicaux (version 2008 tableau p6)

70) rémunération en prestation particulière de l'assistance à un conseil syndical supplémentaire (version 2008 tableau p 7)

71) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de la gestion de la prévoyance du personnel (version 2008 tableau p 7)

72) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de la

préparation du dossier de retraite du personnel (version 2008 tableau p 7)

75) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic d'un licenciement (version 2008 tableau p 7)

DIT que les clauses du contrat diffusé par la SA BOYER TORROLLION jugées abusives ou illicites sont réputées non écrites

ORDONNE en tant que de besoin la suppression par la SA BOYER TORROLLION de la totalité des clauses déclarées abusives ou illicites de la version de son contrat toujours proposée et des contrats en cours au jour du prononcé du présent jugement dans un délai de 4 mois à compter de la signification du présent jugement, et ce, passé ce délai, sous astreinte provisoire de 1000 euros par jour de retard pendant une durée de 2 mois

CONDAMNE la SA BOYER TORROLLION à payer à l'association UFC Que Choisir 38 la somme de quarante mille euros (40 000 euros) en réparation du préjudice collectif

CONDAMNE la SA BOYER TORROLLION à payer à l'UFC Que Choisir 38 la somme de trois mille euros (3000 euros) en réparation de son préjudice associatif

ORDONNE la publication dans les journaux LE DAUPHINE LIBERE et PARU VENDU du présent jugement par extrait inventoriant les clauses écartées, à l'initiative de l'association UFC QUE CHOISIR 38 et aux frais de la société SA BOYER TORROLLION dans la limite de la somme totale de 1500 euros par publication

ORDONNE que la SA BOYER TORROLLION porte, dans le mois qui suit la signification de la présente décision, sur la page d'accueil de son site internet (www.botor.com) la même mention, en caractères suffisamment apparents, selon laquelle, dans une instance l'opposant à l'association UFC QUE CHOISIR 38, elle a été condamnée, avec exécution provisoire, par jugement du 2 novembre 2009 du Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE, à la suppression en tant que de besoin de 60 clauses abusives ou illicites des contrats types de syndic de copropriété qu'elle propose aux consommateurs, outre la mise en place d'un lien permettant d'avoir la liste des clauses déclarées abusives ou illicites telles qu'énoncées dans le dispositif du présent jugement, et ce pendant une durée d'un mois

DEBOUTE l'UFC 38 du surplus de ses prétentions au titre des clauses abusives ou illicites

DEBOUTE la SA BOYER TORROLLION de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive

CONDAMNE la SA BOYER TORROLLION à payer à l'Association UFC QUE CHOISIR 38 la somme de 3000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile

REJETTE le surplus des prétentions des parties en application de l'article 700 du code de procédure civile

CONDAMNE la SA BOYER TORROLLION aux entiers dépens de l'instance

ACCORDE aux Avocats de la cause le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile

ORDONNE l'exécution provisoire de la décision, à l'exception de la publication et de la diffusion par voie de presse et sur le site internet de la SA BOYER TORROLLION

PRONONCE publiquement par mise à disposition du jugement au Greffe du Tribunal de Grande Instance, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues par l'article 450 du Code de Procédure Civile.

Le jugement a été rédigé par F. BLANC

LE GREFFIER

AM CHAMBRON

LA PRESIDENTE

G GRASSET

1

Agence BOYER TORROLLION
25 Boulevard Gambetta
38026 GRENOBLE CEDEX 01
Téléphone : 04.76.12.17.81
Télécopie : 04.76.46.08.09

BOYER TORROLLION
IMMOBILIER

www.botor.com

RCS n° B 401 214 986
Carte Professionnelle n° 1177
Caisse de Garantie FNAIM Paris

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble

Sis à Le SITMAR – 13, rue Conrad Killian – 38950 St Martin Le Vinoux
Représenté par le Président de la dernière Assemblée Générale spécialement mandaté à cet effet

Ci-après dénommé le syndicat

D'UNE PART

ET

2. LE SYNDIC

la Société Anonyme BOYER TORROLLION IMMOBILIER, représentée par Monsieur Jean Marc TORROLLION, Président Directeur Général – Capital 175.000,- €

dont le siège social à 25, boulevard Gambetta – 38000 Grenoble

Titulaire de la carte professionnelle n° 1177, délivrée par la préfecture de l'Isère
portant la mention « gestion immobilière »,
assurée en responsabilité civile professionnelle par la FNAIM, assureur AFG – n° contrat 36302255

D'AUTRE PART

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

. FONCTIONS

.e syndicat donne mandat au cabinet ci-dessus, qui l'accepte, d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus indiqué, dans le adre de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 modifiés et des recommandations émises par la Commission Relative à la 'opropriété connues à la date de la présente

. DURÉE

e présent contrat est conclu pour une durée de
commencera le 01/04/2008
our se terminer le 30/06/2009

54

5. PRESTATIONS ET REMUNERATIONS

Le Syndic réalisera les prestations définies ci-dessous qui donneront lieu aux rémunérations indiquées ci-après :

5.1 PRESTATIONS

PRESTATIONS	De gestion courante Incluses dans le forfait annuel Imposées par l'avis du Conseil National de la Consommation	Variables Incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Variables non incluses dans le forfait annuel Imputables au syndicat	Variables non incluses dans le forfait annuel Imputables au seul copropriétaire concerné	Variables non incluses dans le forfait annuel Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIETE EN CONFORMITE AVEC LE REGLEMENT DE COPROPRIETE					
ENTRETIEN ET MAINTENANCE :					
Visite(s) de la copropriété dans les conditions définies au contrat (3ème mardi de chaque mois à8 heure) soit : 11 visite(s) / an	⊘				
Autre(s) visite(s) :			⊘		V
Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel	⊘				
Gestion des diagnostics / dossiers obligatoires	⊘				
Appels d'offre, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967	⊘				
Gestion des travaux d'entretien et de maintenance	⊘				
Gestion des vérifications périodiques : sécurité incendie, DTA, IGH, ERP, etc.			⊘		V
CARNET D'ENTRETIEN (ÉTABLISSEMENT, MISE À JOUR) :					
Pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 décret n° 2001-477 du 30/05/2001	⊘				
Étendu à l'initiative du syndicat des copropriétaires			⊘		V
CONSEIL SYNDICAL OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES :					
Réception du président du conseil syndical ou des conseillers à leur demande		⊘			
Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat (hors frais de tirages, affranchissements et acheminements)	⊘				
Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire	⊘				

PRESTATIONS	De gestion courante incluses dans le forfait annuel imposées par l'avis du Conseil National de la Consommation	Variables incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	non incluses dans le forfait annuel: Imputables au syndicat	non incluses dans le forfait annuel: Imputables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
ARCHIVES DU SYNDICAT :					
Détention, conservation des archives « non dormantes » selon la recommandation n° 20 de la CRC	●				
Gestion des archives dormantes		●			
Délivrance de copies			●		V
Transmission des archives au syndic successeur	●				
Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur	●				
DIVERS :					
Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure particulière (syndicats secondaires, unions de syndicats, ASL...)			●		V
Requête en désignation d'un mandataire commun (usufruit, indivision)			●		V
Publication des modifications du règlement de copropriété au fichier immobilier			●		V + R
Notifications des travaux nécessitant l'accès aux parties privatives		●			
Actions en justice			●		V + R
Actes d'acquisition de parties communes			●		V + R
Location de parties communes			●		V
Constitution de syndicats secondaires			●		V + R
Scission de syndicat			●		V + R
Union de syndicats			●		V + R
Requête en désignation d'un administrateur provisoire			●		V
Études particulières pour le syndicat des copropriétaires sur les plans fiscal, juridique ou social			●		V
Études particulières pour un copropriétaire sur les plans fiscal, juridique ou social				●	V
Adaptation du règlement de copropriété			●		V + R
Travaux urgents			●		V
Gestion des urgences			●		V
Consultation et renseignements aux locataires et aux associations de locataires			●		V
RECOUVREMENT DES CHARGES IMPAYÉES :					
Relance			●	● (*)	F
Mise en demeure				●	F
Remise du dossier à l'huissier, l'avocat			●		F
Injonction de payer				●	V
Prise d'hypothèque				●	V + R
Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat					

(*) sous réserve du vote de la clause d'aggravation des charges

PRESTATIONS	De gestion courante incluses dans le forfait annuel imposées par l'avis du Conseil National de la Consommation	Variables			
		incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	non incluses dans le forfait annuel		
			Imputables au syndicat	Imputables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
MUTATION DE LOTS :					
Établissement de l'état daté Opposition, privilège immobilier spécial				●	F + R
Délivrance du carnet d'entretien		●			
Délivrance des copies des diagnostics réalisés sur les parties communes				●	V
Communication des informations nécessaires à l'établissement de diagnostics				●	F
Actualisation de l'état daté				●	F
FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL **En cas de silence ou d'insuffisance du règlement de copropriété :**					
Élaborer les règles relatives à sa composition, à son organisation et à son fonctionnement et les faire adopter ensuite par l'assemblée générale		●			
Assurer la publicité au fichier immobilier des décisions prises			●		V + R
TRAVAUX HORS BUDGET VOTÉS EN AG : **Y compris l'amélioration, la reconstruction, les travaux urgents, ceux imposés par vote réglementaire ou par injonction judiciaire**					
Suivi administratif et comptable comprenant :					
Obtention des autorisations d'urbanisme : permis de construire, déclaration de travaux, etc.			●		% selon convention relative aux travaux votés en Assemblée Générale (5.2.4.1.)
Appels d'offres, étude des devis et mise en concurrence pour les travaux hors budget			●		
Recensement et mise en concurrence des prestataires : maître d'œuvre, coordonnateur SPS, DO, contrôle technique etc.			●		
Négociation et passation des marchés des prestataires			●		
Déclaration d'ouverture de chantier (et obligations éventuelles dues au coordonnateur SPS)			●		
Organisation des interactions entre prestataires intellectuels pendant les études techniques : CCTP, assurances, sécurité, etc.			●		
Réception des ouvrages, signature des PV, levée des réserves			●		
Obtention sans réserve des dossiers de fin de chantier : DIUO etc.			●		
Vérification des factures			●		
Règlement et répartition des factures			●		
Approbation du compte travaux et compte-rendu de la délégation du choix des prestataires			●		
Suivi financier comprenant :					
Assistance aux travaux et aux missions des prestataires			●		% inclus dans le point 5.2.4.1.
Emprunt, financement par subventions : ANAH, ADEME, etc.				●	V
Mandataire commun en cas de subventions publiques				●	V

PRESTATIONS	Rémunération comprise dans le forfait annuel imposées par l'avis du Conseil National de la Consommation	Variables			
		Non incluses dans le forfait annuel			
		incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic syndic	Imputables au syndicat	Imputables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Reel % = Pourcentage
Appel de fonds sur travaux (ou autres hors budget) (hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)		⊖			% inclus dans le point 5.2.4.1.
Travaux à la demande d'un copropriétaire				⊖	V
COMPTABILITE GENERALE DE LA COPROPRIETE					
Compte bancaire séparé ou le cas échéant compte du cabinet en cas de dispense (possibilité de prix différenciés selon le choix de la copropriété)	⊖				
Compte de prévoyance : Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic			⊖		%
Constitution de provisions spéciales : Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic			⊖		%
Etablissement du compte de gestion générale et des annexes conformément au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires	⊖				
Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur	⊖				
Etablissement du budget prévisionnel en collaboration avec le conseil syndical	⊖				
En cas de changement de syndic, reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvé et/ou non réparti			⊖		%
Remise, au syndic successeur, de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat	⊖				
COMPTE COPROPRIÉTAIRE :					
Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires	⊖				
Tenue des comptes des copropriétaires	⊖				
Appel des provisions sur budget prévisionnel (hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)	⊖				
Imputations des consommations individuelles d'eau lorsque les compteurs d'eau sont déjà installés lors de la désignation du syndic	⊖				
Gestion des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs			⊖		V
Aide aux déclarations fiscales (revenus fonciers / mobiliers)				⊖	V
Indication de la TVA (à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires)		⊖			
COMPTE FOURNISSEURS – FACTURES :					
Vérification et paiement des factures	⊖				
Attestation de TVA 5,5%		⊖			
		⊖			

PRESTATIONS	De gestion courante incluses dans le forfait annuel imposées par l'avis du Conseil National de la Consommation	Variables			
		Incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	non incluses dans le forfait annuel		
			Imputables au syndicat	Imputables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE					
Élaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions (hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)	●				
Préparation nécessitant recherches et études et analyses (ex : cession parties communes, travaux hors budget…)			●		V
Notifications de la convocation par remise contre émargement		●			
TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :					
Modalités : Durée : 2 heures incluses dans le forfait Entre : 18 heures et 20 heures Au-delà : facturation à la vacation		●			V
Établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs	●				
Tenue du registre des procès verbaux	●				
Procès-verbal : rédaction du procès-verbal lorsque le syndic est élu secrétaire	●				
Envoi et notification du procès-verbal (hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)	●				
Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965	●				
Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat.	●				
Présence exceptionnelle d'un collaborateur à la demande du Conseil Syndical		●			
Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux	●				
Assemblée générale supplémentaire			●		V
REUNION DU CONSEIL SYNDICAL PRÉCÉDANT L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE OBJET DE LA RÉUNION :					
Modalités : Jours : du lundi au vendredi Durée : 2 heures incluses dans le forfait Entre : 18 heures et 20 heures Au-delà : facturation à la vacation		●			
Établissement de l'ordre du jour	●				
Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat	●				
Présence exceptionnelle d'un collaborateur		●			
Rédaction du compte rendu de la réunion et envoi (hors frais de tirage, affranchissement et acheminement)		●			

PRESTATIONS	Du gestion courante incluses dans le forfait annuel imposées par l'avis du Conseil National de la Consommation	Incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Variables non incluses dans le forfait annuel		
			Imputables au syndicat	Imputables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
REUNION SUPPLEMENTAIRE DU CONSEIL SYNDICAL :					
Nombre au delà de 2 et modalités			⑭		V
Présence exceptionnelle d'un collaborateur			⑭		V
ASSURANCES					
Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat	⑧				
Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes	⑨				
Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties privatives			⑭		F
Assistance aux expertises			⑭		V
Règlement des indemnités aux bénéficiaires	⑩				
GESTION DU PERSONNEL *(si présence de personnel du syndicat des copropriétaires)*					
Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris)	⑪				
Établissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants	⑫				
Paiement du salaire et de toute indemnité, prime... dus au salarié	⑬				
Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie	⑭				
Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux	⑮				
Attestations et déclarations obligatoires	⑯				
Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité	⑰				
Mise en place du DUERSST et mise à jour	⑱				
Gestion de la formation du personnel du syndicat	⑲				
Gestion de la prévoyance le cas échéant		⑳			
Préparation du dossier de retraite		㉑			
Inspection du travail			㉒		V
Contrôle URSSAF			㉓		V
Licenciement (formalité)		㉔			
Contentieux social			㉕		V

8

PRESTATIONS	De gestion courante incluses dans le forfait annuel imposées par l'avis du Conseil National de la Consommation	Variables			
		Non incluses dans le forfait annuel			
		incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Imputables au syndicat	Imputables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage

5.2 RÉMUNÉRATIONS

5.2.1 – RÉMUNÉRATION FORFAITAIRE ANNUELLE

a) Trésorerie déposée sur un compte séparé ouvert au nom de la copropriété, le forfait annuel d'honoraires du syndic est fixé à :	
HT	2 551,98 €
TVA(1)	500,19 €
TTC(2)	3 052,17 €
b) Trésorerie déposée avec un compte unique ouvert au nom du cabinet, le forfait annuel d'honoraires du syndic est fixé à :	
HT	2 126,65 €
TVA(1)	416,83 €
TTC(2)	2 543,48 €

Modalités de paiement : Mois ☐ Trimestre ☒ Annuel ☐

Avance ☐ Echu ☒

5.2.2 – RÉMUNÉRATION À LA VACATION POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

La vacation couvre le temps passé pour la prestation ainsi que la durée du trajet (départ /retour au cabinet)

PENDANT LES HEURES OUVRABLES

SOIT *du lundi au jeudi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18h*
Le vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17h

	HT	TVA(1)	TTC(2)
• Syndic	61.04	11,96	73.00
• Collaborateur / Secrétaire / Comptable	45.99	9,01	55.00

EN DEHORS DES HEURES OUVRABLES

	HT	TVA(1)	TTC(2)
• Syndic	91.97	18,03	110.00
• Collaborateur / Secrétaire / Comptable	68.56	13,44	82.00

(1) TVA au taux en vigueur.
(2) Variable en fonction du taux de TVA au jour de la facturation.

5.2.3 – RÉMUNÉRATION AU FORFAIT POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

	HT	TVA (1)	TTC (2)
• Contentieux			
- relance	1.00 €	0.20 €	1.20 €
- mise en demeure	22.58 €	4.42 €	27.00 €
- remise du dossier à l'huissier	45.99 €	9.01 €	55.00 €
- remise du dossier à l'avocat	91.97 €	18.03 €	110.00 €
• Etablissement de l'état daté et opposition article 20 Loi 1965	190.00 €	37.00 €	227.00 €
• Gestion des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs (par compteurs)	1.51 €	0.29 €	1.80 €
• Communication des informations nécessaires à l'établissement de diagnostics	37.63 €	7.37 €	45.00 €
• actualisation de l'état daté	45.99 €	9.01 €	55.00 €
• Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties privatives	30.10 €	5.90 €	36.00 €

5.2.4 – RÉMUNÉRATION AU POURCENTAGE POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

5.2.4.1 - TRAVAUX

Le syndic aura droit, sur le montant des travaux TTC à une rémunération fixée à :

- de 2 %

5.2.4.2 – GESTION DES OPERATIONS FINANCIERES

- Constitution de provisions spéciales
- Compte de prévoyance :

Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic

Le syndic aura droit à une rémunération annuelle fixée à 0,65 % du montant des fonds placés.

5.2.5 – FRAIS PARTICULIERS

	HT	TVA (1)	TTC (2)
Location de salle chez le syndic	0	0	0
Tirages des documents noir et blanc (à l'unité)	0.15 €	0.02 €	0.17 €
Tirages des documents en couleur (à l'unité)	0.50 €	0.10 €	0.60 €
Frais d'affranchissements, d'acheminements, de location de salle extérieure et de publication pour recherche d'employé du syndicat			Facturation au coût réel

Il est précisé que les honoraires et le remboursement des frais concernant le syndicat seront répartis entre les copropriétaires en fonction des textes en vigueur et du règlement de copropriété.

(1) TVA au taux en vigueur.
(2) Variable en fonction du taux de TVA au jour de la facturation.

8. ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile :
- la copropriété : à l'adresse du syndic en fonction ;
- le syndic : en ses bureaux.

En cas de litige, la juridiction du lieu de situation de l'immeuble sera seule compétente.

Fait au cabinet du syndic en deux exemplaires dont l'un a été remis au signataire représentant le syndicat, qui le reconnaît, et dont l'autre est conservé par le syndic et le restera dans tous les cas par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du Code civil.

A , le

Mots nuls...
Lignes nulles...

LE SYNDIC
Mention manuscrite
« Lu et approuvé »

POUR LE SYNDICAT
Mention manuscrite
« Lu et approuvé »

5.2.6 - RÉVISION

Les prix indiqués subiront une augmentation annuelle en fonction de l'Indice I N S E E du coût de la construction (variation uniquement à la hausse) ou suivant les Loi et Décrets en vigueur au jour du contrat. L'indice de référence est le 2ème trimestre 2007 1435

6. ENGAGEMENT DU SYNDIC - ETHIQUE

Le syndic ne peut percevoir directement ou indirectement de rémunérations autres que celles prévues au présent contrat, comme il ne peut faire bénéficier de rémunérations ou de contrats des tiers avec lesquels le cabinet, lui même, ses employés auraient des intérêts, à moins d'y avoir été expressément autorisé par l'assemblée générale.

Le syndic, adhérent de la FNAIM, s'oblige plus particulièrement au respect du Code d'Éthique et de Déontologie établi par la Fédération Nationale de l'Immobilier.

7. GARANTIE FINANCIÈRE - COMPTE DE TRÉSORERIE - COMPTE DE PRÉVOYANCE

7.1 - GARANTIE FINANCIÈRE

Le syndic, membre de la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM 89, rue de la Boétie – 75008 PARIS, sous le numéro 20374 V bénéficie d'une garantie financière qui s'élève actuellement à € 6.360.000,-

Les fonds déposés par les copropriétaires au compte du syndic et/ou au compte du syndicat sont garantis pour leur montant.

7.2 - COMPTE DE TRÉSORERIE

- Si les fonds du syndicat de copropriétaires sont versés sur un compte ouvert au nom du syndicat, les éventuels produits financiers et charges financières seront affectés au syndicat des copropriétaires.

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

7.3 - COMPTE DE PRÉVOYANCE

Si le syndicat des copropriétaires 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.
Pour la gestion de ce compte, le syndic percevra des honoraires comme mentionnés au § 5.2.4.2. Ceux-ci incluent notamment le surcoût de la garantie financière dont le syndicat bénéficie pour la totalité de ces fonds.

MANDEMENT

EN CONSEQUENCE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mande et Ordonne :

A tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

Pour copie certifiée conforme,

délivrée par le Greffier en Chef du Tribunal de Grande Instance de Grenoble

P/Le Greffier en Chef,
V.ATTRAIT-MENAGE
Adjoint Administratif faisant fonction de Greffier

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRENOBLE
ISÈRE

Grosse en 65 pages