

TRIBUNAL  
DE GRANDE INSTANCE  
DE GRENOBLE

4ème chambre civile

EXTRAIT  
DES MINUTES DU GREFFE  
**DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE**  
de la Circonscription Judiciaire de  
GRENOBLE  
Département de l'Isère  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° R.G. : 07/03705

N° JUGEMENT :

FB/AMC

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRENOBLE

Jugement du 27 Octobre 2008

ENTRE

DEMANDERESSE

U

dont le siège social est sis  
- 38

Grosse :  
Copie :

Délivrées le :

à :  
SCP BRASSEUR &  
M'BAREK  
Me Nadine DODE

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

D'UNE PART

E T :

DEFENDERESSE

SARL A

- 38

-, dont le siège social est sis

représentée et plaidant par Me Nadine DODE, avocat au barreau de  
GRENOBLE

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 22 Septembre 2008, après avoir entendu F. 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 27 Octobre 2008, date à laquelle il a été statué en ces termes :

## FAITS, PRETENTIONS ET PROCEDURE :

Par exploit d'huissier en date du 2 août 2007, l'U  
a fait assigner devant le Tribunal de  
Grande Instance de GRENOBLE la SARL A  
et entend voir :

- 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 abusives les clauses suivantes du contrat litigieux qui :

- 1) impose l'ouverture d'un sous-compte bancaire au nom du syndic (article 2.1§1)
- 2) prévoit l'envoi de pièces annexes à l'ordre du jour d'une assemblée Générale (AG) moindres que celles imposées par la loi (article 2.1§4)
- 3) permet au syndic (hors urgence) d'envoyer en cas de sinistre "les entreprises habituelles" sans faire appel à la concurrence (article 2.3 § 3)
- 4) autorise le syndic à décider de l'exécution de travaux hors urgence avec le seul accord du Conseil Syndical (article 2.4§1 et 4)
- 5) ne prévoit la conservation des archives que pendant 10 ans (article 2.6§2)
- 6) impute au copropriétaire défaillant des frais de relance antérieurs à la mise en demeure (article 2.7§1 et 2 ; article 3.9§1)
- 7) autorise l'inscription d'hypothèque dans des conditions non définies, et sans mise en demeure préalable par voie d'huissier (article 2.7§4)
- 8) assimile aux "frais nécessaires" de recouvrement imputables, des dépens ou des coûts non énumérés et déterminés (article 2.7§5)
- 9) stipule une compétence territoriale illicite (article 5)
- 10) classe en prestation particulière la gestion ou la déclaration de sinistre (article 3.2)
- 11) impute en cas de vente au copropriétaire vendeur, des "frais ou honoraires" au profit du syndic, autres que ceux relatifs à l'état daté (article 3.3§1)
- 12) impute en cas de vente à l'acheteur, des honoraires (article 3.3§2)
- 13) classe en prestations particulières la tenue du "carnet d'entretien" de l'immeuble (article 3.4)
- 14) facture en prestations particulières, des honoraires sur travaux, même d'entretien et de sauvegarde (article 3.5)
- 15) classe en prestations particulières "le suivi de procédure et de représentation du syndicat (article 3.6)

- 16) classe en prestations particulières la recherche et l'embauche du personnel (article 3.6)
- 17) classe en prestations particulières la tenue ou la gestion d'un compte bancaire séparé (article 3.7)
- 18) classe en prestations particulières l'assistance à des assemblées (non extraordinaires) (articles 3.8§1)
- 19) qualifie de "frais nécessaires" imputables au copropriétaire défaillant des honoraires de syndic pour remise du dossier à l'Avocat ou à l'Huissier (article 3.9§3 et 3.9§4)
- 20) qualifie de "frais nécessaires" imputable au copropriétaire une rémunération au profit du syndic à l'occasion des frais de relance et de recouvrement (article 3.9§5)
- 21) prévoit en prestations particulières la remise du dossier au successeur en cas de non renouvellement du contrat de syndic (article 3.10§2)
- 22) classe en prestation particulière des "frais administratifs" pour des actes de gestion courante (frais de photocopie) (article 3.11)
- 23) prévoit en prestations particulières une rémunération pour la location des parties communes (article 3.12)
- 24) facture en prestations particulières l'établissement des charges et relevés de compteurs (article 3.14)

- ordonner en conséquence à la SARL A 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 800 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'U à titre de dommages et intérêts

- 48000 euros pour le préjudice collectif
- 5000 euros pour le préjudice associatif

- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir

- autoriser l'U 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 ses 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 (alpes.rhone-immo.com)

- condamner encore la défenderesse à lui verser une indemnité de 2500 euros sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile

- condamner le même aux entiers dépens de l'instance avec distraction au profit de son Avocat

En réponse, dans ses dernières écritures déposées au greffe le 8 avril 2008, la SARL A entend voir :

- dire irrecevable l'action de l'U à l'encontre d'un canevas de contrat sans aucune portée générale et par définition insusceptible de porter atteinte aux droits des consommateurs protégés par la décision souveraine de l'assemblée générale de copropriété

- dire qu'aucune des clauses incriminées ne présente un quelconque caractère d'illégalité ou abusif au regard des textes applicables

- dire qu'un tel canevas ne saurait être qualifié de contrat d'adhésion, ce terme étant réservé aux contrats dont le contenu n'est pas discuté librement

par les parties

- débouter l'Association U de l'intégralité de ses demandes comme non fondées
- dire que l'U ne rapporte pas à l'encontre de la SARL A la preuve d'une faute d'un préjudice et d'un lien de causalité
- accueillir la demande reconventionnelle de la SARL A
- condamner l'U à titre de dommages et intérêts compte tenu de son comportement brutal et abusif à la somme de 53000 euros, au bénéfice de la SARL A
- condamner la même à la somme de 2500 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance dont distraction au profit de Me DODE

Au soutien de ses prétentions, elle fait valoir que le canevas contractuel critiqué n'est pas un contrat d'adhésion en ce qu'il peut être librement discuté par chaque assemblée générale de copropriétaires auquel il est proposé de sorte que ce contrat n'a aucune valeur juridique puisque systématiquement amendé et modifié.

S'agissant de sa demande reconventionnelle, la défenderesse estime que les courriers pre-contentieux de l'association U sont anormalement agressifs et de nature à créer une situation conflictuelle. Elle met l'accent sur l'absence de discussion préalable. Elle soutient que le comportement de l'U est dolosif et qu'il a pour but d'engager une procédure tendant à une publicité destinée à lui permettre de multiplier les actions judiciaires les publications par voie de presse et un enrichissement sans commune mesure avec les objectifs officiellement poursuivis.

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

L'ordonnance de clôture a été rendue le 9 avril 2008.

## EXPOSE DES MOTIFS :

### Sur la recevabilité de l'action de l'U :

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

Que d'une deuxième part, la recevabilité de l'action en suppression de 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 ; ce qui est parfaitement établi en l'espèce en ce que la SARL A indique dans ses écritures que le "canevas" contractuel critiqué est proposé aux assemblées générales de copropriétaires, qui ont, soutient-elle, toute latitude pour l'amender avant adoption ;

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 ;

Que l'U. sera en conséquence déclarée recevable à agir en suppression des clauses illicites ou abusives insérées dans le contrat type de syndic de copropriété proposé par la SARL A. ;

### Sur le caractère abusif ou illicite des clauses litigieuses :

*1) celle qui impose l'ouverture d'un sous-compte bancaire au nom du syndic (article 2.1§1)*

Attendu que l'association considère cette disposition comme illicite car contraire à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée qui prévoit que le syndic est chargé d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat, que dès lors seule l'assemblée générale peut dispenser expressément le syndic de cette formalité et qu'il s'agit de la 22ème recommandation de la commission de la copropriété ;

Que cette pratique a été sanctionnée par la jurisprudence (cass. 3ième civ 3 mai 2001, AJDI septembre 2001, 711 ; cass. Com. 17 janvier 2006 n°03-17129);

Que subsidiairement, l'U. juge cette clause comme déséquilibrée en ce qu'elle permet au syndic de bénéficier personnellement des intérêts de ce compte sans respect de l'article 35-1 du décret de 1967 (AG décidant du placement des fonds et de l'affectation des intérêts), qu'elle fait peser sur la copropriété de lourdes incertitudes (nullité du mandat, risque de fusion de sous-comptes, risque en cas de faillite...), qu'elle est contraire à la recommandation de la commission de la copropriété du 6 novembre 2001 (le syndic s'affranchit d'informer les copropriétaires de la nouvelle disposition législative et de son obligation d'examiner avec le Conseil Syndical s'il y a lieu de porter à l'ordre du jour de l'assemblée une question sur l'opportunité de ne pas ouvrir un compte séparé) ;

Qu'en réponse, l'agence immobilière affirme que cette stipulation est relative à la gestion courante et à la tenue de la comptabilité et n'évoque pas la question du compte bancaire ;

Qu'elle ajoute que c'est l'article 3.7 du contrat qui traite du compte bancaire;

Qu'elle admet que la décision relative au compte bancaire relève de la compétence de l'assemblée générale ;

Sur ce ;

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 ;

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 ;

Que l'argumentation de la défenderesse est particulièrement inopérante en ce que l'article 3.7 du contrat qui régirait seul la gestion et la tarification de la tenue de compte bancaire ou postale séparé est intitulé "tenue compte séparé" sans davantage de référence à son caractère bancaire ou postal de sorte que la clause critiquée qui permet au syndic d'imposer, le cas échéant

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 est nécessairement relatif à un sous-compte bancaire ou postal et non à la tenue d'une comptabilité séparée des autres copropriétés gérées par le syndic, qui est au demeurant indispensable et obligatoire en toutes circonstances sans nécessité de le préciser dans le contrat de syndic ;

Qu'au surplus, la référence à la loi du 2 janvier 1970 dans la stipulation est un élément supplémentaire permettant de conclure que le "sous-compte" évoqué est nécessairement bancaire ou postal en ce que l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 pose comme conditions pour déroger l'ouverture d'un compte bancaire séparé non seulement l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires mais encore le fait que le syndic désigné soit un professionnel régi par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 ;

Que cette clause doit être déclarée illicite ;

*2) prévoit l'envoi de pièces annexes à l'ordre du jour d'une AG, moindres que celles imposées par la loi (article 2.1§4)*

Attendu que l'association estime cette clause illicite en ce qu'elle ne reprend pas les prescriptions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967 (I<sup>o</sup> qu'il n'est notamment pas prévu de joindre le compte de gestion général et le comparatif des comptes de l'exercice précédent, que ces dispositions sont impératives aux termes de l'article 13 du décret du 17 mars 1967 (validité de l'assemblée générale si les notifications sont conformes aux dispositions des articles 9 à 11-1);

Que la SARL A stigmatise la mauvaise foi d'U au motif que dans le libellé "situation financière de l'ensemble de la copropriété" tout est prévu et que le budget prévisionnel fondé sur le budget voté et le relevé des dépenses comporte le comparatif ;

Sur ce ;

Que cette clause apparaît illicite en ce que contraire à l'article 11 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 dans la mesure où la clause litigieuse ne reprend pas l'ensemble des documents devant impérativement être annexés à la convocation à l'assemblée générale d'approbation des comptes et notamment le compte de gestion générale et le comparatif des comptes de l'exercice précédent;

Que la défenderesse ne peut valablement soutenir que l'ensemble de ces documents est inclus dans la notion générale et ambiguë de "situation financière individuelle de chaque copropriétaire" alors que les dispositions réglementaires font état de documents précisément déterminés et obligatoires;

Que cette clause doit être déclarée illicite ;

*3) celle qui permet au syndic (hors urgence) d'envoyer en cas de sinistre "les entreprises habituelles" sans faire appel à la concurrence (article 2.3.3)*

Attendu que la demanderesse considère cette stipulation comme illicite car hors les cas d'urgence (article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et 37 du décret)

elle est contraire à l'article 21 alinéa 1 de la loi (mise en concurrence obligatoire des marchés) ;

Qu'elle considère subsidiairement la clause comme abusive car elle prive la copropriété d'une mise en concurrence entre les entreprises ;

Que la SARL A indique que l'U est de mauvaise foi en ce qu'il s'agit des sinistres couverts par les assurances de sorte qu'il y a nécessairement urgence et que la demanderesse admet qu'en cas d'urgence le syndic peut intervenir sans faire appel à la concurrence ;

Sur ce

Que si en vertu de l'article 37 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, le syndic peut en cas d'urgence faire intervenir des entreprises sur l'immeuble sans autorisation préalable, il n'en demeure pas moins d'une part qu'il doit ensuite convoquer immédiatement une assemblée générale des copropriétaires aux fins d'approbation et que d'autre part, il résulte clairement de l'analyse de la clause critiquée qu'il n'est aucunement fait référence à cette notion d'urgence ;

Que c'est à tort que la SARL A soutient que les travaux litigieux étant prévus dans le paragraphe "assurance", ils revêtent ipso facto un caractère d'urgence en ce que d'une première part, la clause vise certes la réparation des fuites mais encore "la réparation et la remise en état des parties communes", qui ne correspondent pas nécessairement à des travaux urgents et que d'autre part, une clause similaire existe au paragraphe "2.4 administration" qui ne recourt pas davantage au critère discriminant de l'urgence s'agissant des pouvoirs du syndic ;

Que cette clause, compte tenu de la généralité des travaux visés et de l'absence de précision de leur caractère urgent, apparaît ambiguë et de nature à tromper les copropriétaires/consommateurs sur l'étendue exacte des prérogatives du syndic en matière de travaux ;

Qu'elle doit en conséquence être déclarée abusive ;

*4) celle qui autorise le syndic à décider de l'exécution de travaux hors urgence avec le seul accord du Conseil Syndical (article 2.4§1 et 4)*

Attendu que l'association estime cette stipulation illicite en ce qu'elle permet au syndic de s'affranchir de la validation par une assemblée générale immédiatement convoquée de sa décision de faire procéder à des menues réparations ou d'entretien courant (article 37 du décret), que la jurisprudence est contraire à cette clause (cass. Civ. 3ième. 17 janvier 2006 n°05-17119), qu'en vertu des articles 24 et 25 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic doit obtenir l'accord de l'assemblée générale si le montant des travaux est une dépense élevée ou qu'a été dépassé l'éventuel plafond de dépenses pour travaux à partir duquel l'accord de l'assemblée générale est nécessaire) et que cette clause ne distingue pas en fonction du montant du devis ;

Que la SARL A soutient que s'agissant de l'administration de l'immeuble, le choix des entreprises a été fait dans le cadre des assemblées générales qui ont voté les contrats d'entretien ;

Qu'elle ajoute que la loi a prévu l'articulation suivante :

- l'assemblée générale vote le montant à partir duquel le conseil syndical doit être consulté par le syndic pour tout engagement de dépense
- l'assemblée générale vote l'autorisation de passer les contrats pour toutes

les prestations supérieures à un an sur la base des devis que le syndic a fait réaliser par différentes entreprises puisque la mise en concurrence aura été rendue obligatoire par la loi SRU ;

Qu'elle ajoute que dans la clause incriminée, il est mentionné "chargé" et que seul le vote de l'assemblée générale peut "charger ces entreprises d'effectuer ces travaux" ;

Sur ce ;

Qu'il résulte de l'analyse de la clause litigieuse qu'il est détaillé le rôle du syndic et du conseil syndical en matière de travaux "de maintien en bon état des parties communes" mais qu'il n'est fait aucune mention des prérogatives de l'assemblée générale des copropriétaires dans ce domaine alors que l'intervention de cet organe à titre préalable ou a posteriori s'agissant des réparations urgentes est rendue obligatoire notamment par les articles 21 et 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et 37 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 ;

Que c'est à tort que la défenderesse soutient que la mention selon laquelle les entreprises envoyées par le syndic sont "chargées de maintenir en bon état(...)" renvoie nécessairement et implicitement à l'approbation des travaux par l'assemblée générale des copropriétaires en ce que cet organe n'est aucunement évoqué dans la clause de sorte qu'un non professionnel/syndicat de copropriétaires non averti n'est nullement en mesure de déduire l'intervention évidente de cette assemblée ;

Que cette clause est donc de nature à tromper le non professionnel sur l'étendue des pouvoirs respectifs du syndic, du conseil syndical et de l'assemblée générale des copropriétaires en matière de travaux visant "à maintenir en bon état les parties communes" et plus particulièrement, laisser penser aux non professionnels/syndicats de copropriétaires que le syndic assisté du conseil syndical, est seul habilité à en décider à l'exclusion de l'assemblée générale des copropriétaires dont le rôle est pourtant prépondérant dans ce domaine ;

Que compte tenu de cette ambiguïté, la clause doit être déclarée abusive

*5) celle qui ne prévoit la conservation des archives que pendant 10 ans (article 2.6§2)*

Attendu que l'association considère cette clause comme illicite en ce que le syndic n'est pas propriétaire des documents dans le cadre de son mandat (propriété du syndicat) et ne peut détruire des documents qui ne lui appartiennent pas ; qu'elle exonère le syndic de son obligation de restitution en vertu de l'article 1932 du code civil ; qu'elle est contraire à la recommandation n°20 du 23 février 1999 de la Commission relative à la copropriété qui recommande la conservation de certains documents sans limite de délais et indique que le syndic doit soumettre au conseil syndical la liste des pièces dont la destruction est envisagée ;

Que l'association estime subsidiairement que cette clause crée une confusion sur la propriété des documents dans l'esprit du consommateur

Que la SARL A conteste que la clause permette au syndic en exercice de s'arroger un droit de propriété sur les documents en ce que seul le syndic en exercice, et non celui évincé, a un droit de conservation sur les documents ;

Qu'elle conteste le fait que le syndic se soit ainsi accordé le droit de détruire des documents sans l'accord de leur propriétaire ;



Sur ce ;

Que cette clause apparaît ambiguë en ce que si elle rappelle à juste titre que la liste des documents visés dans la clause sont la propriété de la copropriété, elle précise au surplus qu'ils ne sont conservés par le syndic que pendant 10 ans sans pour autant préciser leur devenir ;

Que cette clause peut laisser penser au non professionnels/ syndicats de copropriétaires que le syndic en exercice peut librement disposer des documents et le cas échéant les détruire à l'expiration du délai sans obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires;

Que compte tenu de son ambiguïté, voire de sa contrariété intrinsèque, il y a lieu de déclarer la clause litigieuse abusive ;

*6) celle qui impute au copropriétaire défaillant des frais de relance antérieurs à la mise en demeure (article 2.7§1 et 2 ; article 3.9§1)*

Attendu que l'association juge ces stipulations illicites car contraire à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 (imputation aux copropriétaires défaillances des frais exposés seulement à compter de la mise en demeure)

Qu'elle considère que ces frais et démarches sont des actes de gestion courante ne peuvent donner lieu à facturation du propriétaire défaillant ;  
Qu'elle est contraire à la jurisprudence qui estime que le contrat de syndic lie le syndic au syndicat et non à chaque copropriétaire et que le syndic ne peut donc se prévaloir des clauses de ce contrat pour recouvrer les frais de relance directement auprès des copropriétaires (cass. 3<sup>ème</sup> civ. 24 mai 1989, cass. 3<sup>ème</sup>, civ. 2 novembre 1994) ;

Que la SARL A. estime que le travail du syndic ne peut inclure la gestion des impayés au titre du forfait gestion courante en ce que l'impayé est un dysfonctionnement ;

Qu'elle ajoute que la première relance est de toutes façons une mise en demeure par lettre simple de sorte que l'argumentation de la demanderesse est inopérante ;

Que par ailleurs, elle indique que le syndic est fondé à agir en qualité de représentant de la copropriété à l'encontre des copropriétaires défaillants;

Qu'elle soutient que l'U. entend privilégier les intérêts des mauvais payeurs sur ceux des copropriétaires dont elle prétend représenter les intérêts ;

Qu'enfin, elle indique qu'il s'agit uniquement du timbre RAR et que les frais de timbres, à l'exception de ceux concernant les assemblées générales, sont exclus du forfait courant ;

Sur ce ;

Que cette clause apparaît illicite au vu de l'article 10-1 de la loi n°65- 557 du 10 juillet 1965 dans la mesure où elle a pour effet de faire supporter aux copropriétaires défaillants non seulement les frais de la mise en demeure qui peuvent sans conteste s'analyser en des "frais nécessaires" de recouvrement, mais encore les frais antérieurs de relance simple (13 euros TTC) qui ne peut en aucune façon constituer une interpellation suffisante au sens de l'article 1153 du code civil équivalant à une mise en demeure et ce d'autant que l'article 64 du décret n°67-557 du 10 juillet 1965 impose

pour qu'elle soit valable que la mise en demeure soit faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;  
Que la clause doit être jugée illicite ;

*7) celle qui autorise l'inscription d'hypothèque dans des conditions non définies, et sans mise en demeure préalable par voie d'huissier (article 2.7§4)*

Attendu que l'U. estime cette clause illicite en ce qu'elle ne respecte pas la procédure prévue par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 (mise en demeure préalable par voie d'huissier) ;  
Qu'elle indique qu'elle est subsidiairement abusive en ce qu'elle ne qualifie pas l'excès auquel elle se réfère, laissé à la seule appréciation du syndic ;

Que la SARL A. affirme que le caractère illicite ou abusif de la clause ne peut être déduit du simple fait qu'elle ne reprend pas in extenso les textes applicables et que s'agissant du caractère excessif de la somme due par le copropriétaire défaillant, il est déterminé par l'assemblée générale des copropriétaires ;  
Qu'elle précise qu'elle engagerait sa responsabilité professionnelle en ne mettant pas en oeuvre le droit applicable en matière de recouvrement des charges à l'encontre d'un copropriétaire défaillant ;

Sur ce ;

Que cette clause apparaît contraire aux articles 19 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1967 et 64 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 dans la mesure où elle ne prévoit pas une mise en demeure préalable par acte extrajudiciaire de copropriétaire défaillant alors même que l'inscription d'hypothèque litigieuse à l'initiative du syndic s'inscrit dans une stipulation détaillant de manière précise l'ensemble des formalités successives (lettre simple, mise en demeure LRAR) devant être effectuées par le syndic en cas de défaillance d'un copropriétaire ;  
Que cette clause doit en conséquence être jugée illicite ;

*8) celle qui assimile aux "frais nécessaires" de recouvrement imputables des dépens, ou des coûts non énumérés et déterminés (article 2.7§5)*

Attendu que l'association estime cette clause illicite en ce que l'article 10-1 impose une condition de nécessité des frais, que ce texte dérogatoire doit être interprété restrictivement ;  
Qu'elle ajoute que les honoraires du syndic, qui ne sont pas des frais, ne peuvent être mis à la charge du copropriétaire défaillant ;  
Qu'elle précise que la jurisprudence exclut des frais nécessaires ceux qui peuvent être recouverts au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile (CA Paris 3 juillet 2003, administrer 01/04 p37) ;

Que le professionnel juge la clause parfaite en ce que la clause prévoit le contrôle par l'assemblée générale ordinaire ou le Tribunal ;  
Qu'elle affirme que le premier canevas du contrat ne prévoit de frais supplémentaires qu'à compter de la mise en demeure ensuite d'un impayé conformément à la loi ;  
Qu'elle critique la jurisprudence citée par la partie adverse ;  
Qu'elle met l'accent sur le fait que l'association a pour objectif de défendre

les intérêts des mauvais payeurs et non des consommateurs honnêtes ;  
Qu'elle évoque les mécanismes légaux de protection des débiteurs de bonne foi (délais de paiement, commission de surendettement) ;

Sur ce ;

Que cette clause apparaît contraire à l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 en ce que sont mis à la charge du copropriétaire défaillant "tous honoraires, frais et dépenses de quelque nature que ce soit" alors même que d'une part, le syndic ne peut d'initiative mettre à la charge du copropriétaire défaillant que les "frais nécessaires de recouvrement" postérieurs à une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, au nombre desquels ne figurent notamment pas les honoraires de syndic, les frais d'Avocat, ou encore tous frais de relance sans distinction de leur nécessité ;

Que d'autre part, la mention "sauf décision contraire de l'Assemblée Générale ou du Tribunal" n'est pas de nature à garantir le respect des dispositions de l'article 10-1 précité de la loi en ce qu'il n'y a pas nécessairement l'engagement d'une procédure contentieuse en cas de régularisation par le copropriétaire défaillant et que le Tribunal ne statue en toute hypothèse que sur les dépens de l'instance en vertu de l'article 696 du code de procédure civile alors qu'il ne tranche sur les frais nécessaires de l'article 10-1 précité de la loi et l'article 700 du code de procédure civile incluant les frais d'Avocat, que sur demandes présentées par les parties ;  
Que cette clause doit être jugée illicite ;

#### *9) celle qui stipule une compétence territoriale illicite (article 5)*

Attendu que l'association considère cette clause doublement illicite car contraire à l'article 62 du décret du 17 mars 1967 qui prévoit une compétence du lieu de situation de l'immeuble et à l'article 48 du code de procédure civile (dérogation possible de compétence seulement entre commerçants) ;

Que la défenderesse soutient qu'elle ne gère de copropriétés que dans l'Isère et que l'article 65 de la loi donne compétence au tribunal du lieu de situation de l'immeuble ;

Qu'elle estime qu'il ne s'agit pas d'une clause attributive de compétence mais d'un rappel de la compétence habituelle ;

Qu'elle indique si cette clause était absente, l'U                    aurait souhaité qu'elle figure ;

Sur ce ;

Attendu que cette clause est contraire à l'article 67 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 et à l'article 48 du code de procédure civile en ce qu'elle s'analyse une clause attributive de compétence et qu'il n'est aucunement précisé sur le contrat de syndic proposé qu'il n'a vocation à régir que des copropriétés sises dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE;

Que cette clause doit être jugée illicite ;

#### *10) celle qui classe en prestation particulière la gestion ou la déclaration de*

*sinistre (article 3.2)*

Attendu que l'U. fait valoir que cette clause est paradoxale puisque cette prestation est à la fois prévue en gestion courante (article 2. assurance) et prestation particulière ;

Qu'elle estime cette stipulation abusive car la gestion des sinistres fait partie de la mission générale de conservation des immeubles attribué au syndic (article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;

Que c'est l'interprétation retenue par la jurisprudence (CA Paris 23 juin 1999 LC 00 Com. 29);

Que la défenderesse estime que l'argumentation de l'U. est contraire à l'intérêt des copropriétaires et à la transparence des coûts ;

Qu'elle soutient que l'U. fait semblant de ne pas comprendre l'articulation entre l'article 2.3 "assurances" de la partie "gestion courante et l'article 3.2 "gestion des sinistres";

Qu'elle admet en effet que conformément à l'article 18 de la loi, mission est attribuée au syndic de conserver l'immeuble, qu'il entre dans cette mission la déclaration de sinistre et l'envoi des entreprises ;

Qu'en revanche, au-delà de l'urgence, elle considère qu'il n'entre pas dans la mission du syndic en présence d'une assurance et d'un conseil syndical de gérer les dossiers de sinistres, au titre du contrat de gestion courante ;

Que notamment en cas d'assurance dommages, celle-ci a la direction du procès, dépêche un expert et désigne l'Avocat alors que le syndic n'est pas tenu de suivre le dossier et doit simplement répondre aux questions de l'assurance ;

Qu'elle explique que la prestation est véritablement supplémentaire en ce que le syndic "gère" le sinistre, constitue le dossier, rencontre le conseil syndical, exécute les décisions prises par ce dernier et suit les opérations d'expertise ;

Qu'elle précise qu'en cas d'assurance responsabilité civile, il en est de même et que la compagnie d'assurance gère le sinistre ;

Qu'elle estime que les intérêts de la copropriété sont préservés par la déclaration de sinistre et que financièrement, le conseil syndical peut se passer des services du syndic ;

Qu'elle ajoute que juger qu'il incombe au syndic de gérer les sinistres aurait pour effet de faire augmenter le montant des contrats de copropriété ;

Qu'elle conclut en précisant qu'au regard de la vérité des prix, il est plus équitable que les seules copropriétés ayant des sinistres supportent des coûts supplémentaires, ceci pour garantir des copropriétés saines contre des coûts supplémentaires ;

Qu'enfin, elle estime que le mécanisme de la prestation particulière permet aux copropriétés sinistrées de répercuter contre les responsables du sinistre des coûts précis ;

Sur ce ;

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 syndicats de copropriété (NORECEC0767160 V) du 27 septembre 2007 qui établit une liste des prestations de gestion courante issue du groupe de travail du CNC ;

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 syndic 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 la clause litigieuse, en ce qu'elle classe en prestation particulière soumise à supplément de prix "la déclaration de sinistre et l'obtention de remboursement" apparaît abusive en ce qu'il s'agit d'une prestation, qui à défaut d'être certaine, est suffisamment prévisible, notamment s'agissant de la charge de travail devant être consacrée par le syndic à cet acte conservatoire et qu'elle est d'ailleurs intégrée à la liste des actes de gestion courante figurant dans l'avis du CNC en date du 27 septembre 2007 ;

Qu'en revanche, la classification en prestation particulière tarifée de "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 ;

*11) celle qui impute en cas de vente au copropriétaire vendeur des "frais ou honoraires" au profit du syndic, autres que ceux relatifs à l'état daté (article 3.3§1)*

Attendu que l'U estime la clause illicite au regard des articles 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967 ;  
Qu'elle ajoute que la vente d'un lot de copropriété n'est pas exceptionnelle et que le syndic ne peut demander à cette occasion que des honoraires pour les prestations énoncées à l'article 5 du décret du 17 mars 1967 (établissement de l'état daté) ;  
Qu'elle précise que la jurisprudence a retenu que l'établissement de la liste des copropriétaires ou l'édition des documents utiles relève de la gestion minimaie (CA Paris 6 mai 1994, LC. 94 n°405) et que l'opposition résulte de la mission du syndic (article 20 de la loi) ;

Que la défenderesse soutient que l'obligation faite à la copropriété depuis la loi SRU de faire dresser un état daté ne relève pas de la gestion courante en ce que cette mission est causée par l'attitude d'un seul copropriétaire qui en tire seul un bénéfice à raison de la vente de son lot ;  
Qu'elle estime qu'il s'agit donc d'une véritable prestation particulière au bénéfice du copropriétaire vendeur ;  
Qu'elle ajoute que la jurisprudence citée est antérieure à la loi SRU ;

Sur ce ;

Que cette clause apparaît contraire à l'article 10-1 b en ce qu'elle prévoit facturation par le syndic au copropriétaire vendant son lot des honoraires autres que ceux afférents à l'établissement de l'état daté, notamment "réponse au questionnaire du notaire, répartition des charges, arrêté de compte(...)" ;  
Que cette clause doit être déclarée illicite ;

*12) celle qui impute en cas de vente à l'acheteur des honoraires (article 3.3§2)*

Attendu que l'U considère la clause contraire à l'article 5 du décret en ce que le propriétaire concerné par l'état daté est le vendeur et non l'acquéreur ;

Que la défenderesse estime qu'il serait anormal que la copropriété supporte des charges incombant à un tiers ;  
Qu'elle met l'accent sur le fait que sauf dispositions légales contraires l'acquéreur d'un immeuble conserve à sa charge l'ensemble des états permettant l'établissement de l'acte notarié de vente (loi carrez, amiant plomb...) ;

Qu'elle estime que cette prestation est imposée au syndic et que les bénéficiaires en sont les acquéreur/vendeur qui évitent ainsi toutes contestations entre eux sur la répartition des charges et leur quantum ;

Sur ce ;

Que cette stipulation apparaît contraire à l'article 10-1 b de la loi n°65-657 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 copropriétaire 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 ;

*13) celle qui classe en prestations particulières la tenue du "carnet d'entretien" de l'immeuble (article 3.4)*

Attendu que l'association considère cette stipulation comme illicite car contraire à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 qui attribue au syndic mission de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble et que cette mission s'inscrit dans la gestion courante de la copropriété ce que confirme la réponse ministérielle du 11 février 2002 (R.M. QE. N°72799 JOAN 8 avril 2002, p 1922) ;

Qu'elle met l'accent sur le fait que le document contesté par l'U. est un canevas qui peut être refusé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Qu'elle critique la réponse ministérielle en ce sens qu'elle estime qu'il s'agit d'un travail exceptionnel au moment où il a été rendu obligatoire par la loi SRU, que le syndic a dû collecter les informations sur les années antérieures pour reporter sur le carnet les dates d'acquisition des équipements, des contrats d'entretien et des principales interventions ;

Qu'elle indique que pour le surplus, à savoir les copropriétés postérieures et le suivi du carnet, il s'agit d'un travail intégré à la mission courante du syndic ;

Qu'enfin, elle ajoute que la mention gestion de lot : 1,70 euros TTC correspond à des frais qui seraient demandés par le syndic en cas de mentions relatives à des travaux exceptionnels votés ;

Sur ce ;

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra lors de l'étude de la clause numéro 10 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 prestation particulière l'établissement et la tenue du carnet d'entretien, apparaît abusive en ce qu'il s'agit d'une prestation obligatoire et certaine et qu'elle figure d'ailleurs dans la liste annexée à l'avis du CNC du 27 septembre 2007 ;

Que cette clause doit être déclarée abusive ;

*14) celle qui facture en prestations particulières des honoraires sur travaux même d'entretien et de sauvegarde (article 3.5)*

Attendu que l'UFC 38 juge cette clause illicite car contraire à l'article 18 de la loi de 1965 qui dispose que relèvent de la mission générale du syndic les travaux d'entretien, les menues réparations et les travaux de sauvegarde de l'immeuble ; que la jurisprudence n'a autorisé la rémunération du syndic que pour des prestations hors des heures ouvrables (cass. 12 mai 1999 L.C.99 n°227), que l'importance des travaux n'implique pas qu'ils ne ressortent pas de la gestion courante ;

Que l'association estime subsidiairement la clause abusive comme ambiguë car elle ne distingue pas selon la nature des travaux ;

Que la SARL A considère que c'est à tort que l'U considère que l'ensemble des droits et devoirs du syndic relèvent de sa mission générale ;

Qu'elle ajoute que les prestations sont particulières dès lors que la copropriété présente une particularité ;

Qu'elle affirme que cette distinction entre les prestations permet une discussion transparente des coûts en assemblée générale et permet aux copropriétaires de faire des économies ;

Sur ce ;

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra lors de l'étude de la clause numéro 10 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 sans distinction de leur nature une rémunération du syndic pour son suivi des travaux en fonction de leur montant, apparaît abusive dans la mesure où les travaux d'entretien constituent une prestation certaine relevant du fonctionnement à minima de la copropriété et que la liste annexée à l'avis du CNC du 27 septembre 2007 prévoit d'ailleurs que "la gestion des travaux d'entretien et de maintenance" constitue un acte de gestion courante ;

Qu'en égard à sa généralité, cette clause doit être déclarée abusive ;

*15) celle qui classe en prestations particulières "le suivi de procédure et de représentation du syndicat (article 3.6)*

Attendu que l'association considère cette clause comme illicite car légale en vertu de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 (représentation en justice du syndicat) et que la mission de représentation doit être entendue comme un acte de gestion courante au sens de l'article 15 de la loi ;

Que la SARL A considère que c'est à tort que l'U considère que l'ensemble des droits et devoirs du syndic relèvent de sa mission générale ;

Qu'elle ajoute que les prestations sont particulières dès lors que la copropriété présente une particularité ;

Qu'elle affirme que cette distinction entre les prestations permet une discussion transparente des coûts en assemblée générale et permet aux



copropriétaires de faire des économies ;

Sur ce ;

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra lors de l'étude de la clause numéro 10 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'à 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 pour être intégré à la tarification forfaitaire ;

Qu'en revanche, il n'apparaît pas possible de quantifier la quantité de travail requise par le syndic pour le suivi et la gestion éventuelle des procédures contentieuses, soumise 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 ;

Qu'au vu de ces éléments, il y a lieu de déclarer abusive la clause seulement en ce qu'elle prévoit une rémunération supplémentaire du syndic en sus du forfait pour le lancement des procédures contentieuses, compte tenu de la généralité de sa formulation et de l'absence de définition de la notion de "lancement de procédures", susceptible d'inclure des actes simples de gestion courante ;

#### *16) celle qui classe en prestations particulières la recherche et l'embauche du personnel (article 3.6)*

Attendu que l'U considère qu'il s'agit de la mission du syndic en vertu de l'article 31 du décret du 17 mars 1967 et de la jurisprudence (CA Paris 16 janvier 2003, juris-data n°2003-200361) et ajoute que la recherche de personnel, préalable à l'embauche, est un acte de gestion courante ;

Que la SARL A considère que c'est à tort que l'U considère que l'ensemble des droits et devoirs du syndic relèvent de sa

mission générale ;

Qu'elle ajoute que les prestations sont particulières dès lors que :  
copropriété présente une particularité ;

Qu'elle affirme que cette distinction entre les prestations permet une discussion transparente des coûts en assemblée générale et permet aux copropriétaires de faire des économies ;

Qu'à titre d'exemple, elle indique qu'une copropriété paiera moins cher :  
son salarié reste en poste que s'il est remplacé ;

Sur ce ;

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra lors de l'étude de la clause numéro 10 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 en prestation particulière tarifée "la recherche et l'embauche d'employés d'immeuble", apparaît abusive en ce qu'à défaut d'être certaine, cette prestation est suffisamment prévisible, en particulier s'agissant de la quantité de travail devant être consacrée par le syndic à cette tâche et que l'annexe de l'avis du CNC en date du 27 septembre 2007 considère d'ailleurs qu'il s'agit d'actes de gestion courante.

Que la clause doit être jugée abusive ;

*17) celle qui classe en prestations particulières la tenue ou la gestion d'un compte bancaire séparé (article 3.7)*

Attendu que l'association considère cette clause illicite en ce que la gestion d'un compte séparé est imposée par la loi (article 18 de la loi du 10 juillet 2005) et qu'elle relève de la gestion courante de la copropriété ;

Que subsidiairement, l'U explique que cette clause est abusive en ce qu'elle prévoit de calculer la rémunération par forfaits et par lots alors que (la gestion financière est identique que le compte soit ou non séparé ;

Que la défenderesse indique que les syndicats de copropriété ont la possibilité de gérer d'un point de vue bancaire les copropriétés de deux façons :

- soit par existence d'un compte syndicat avec des sous-comptes par copropriété

- soit par l'existence d'un compte bancaire séparé

Qu'elle admet que l'existence de sous-comptes bancaires à l'intérieur d'un compte général fait courir aux copropriétés un risque en cas de malversation de la part du syndic de sorte que la loi a imposé aux syndicats d'exiger annuellement le vote par chaque copropriété de l'existence ou non d'un compte bancaire séparé ;

Que pour autant, elle considère que le système des sous-comptes est beaucoup plus souple dans la mesure où cela permet de faire face à des dépenses urgentes, les banques acceptant des débits de sous-comptes mais de comptes séparés ;

Qu'elle ajoute que le syndic a un coût de gestion bien supérieur avec des comptes séparés ;

Qu'elle en déduit qu'il n'y a aucune illégalité à discuter en assemblée

générale au titre des prestations supplémentaires de la gestion du compte bancaire séparé décidé par la copropriété;  
Qu'elle estime que le syndic ne facture pas la tenue de comptabilité en sus mais une prestation chiffrée complémentaire lorsque la copropriété choisit un compte bancaire séparé ;

Sur ce ;

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra lors de l'étude de la clause numéro 10 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, prévoyant la rémunération du syndic pour l'ouverture d'un compte bancaire séparé, apparaît abusive en ce qu'il s'agit d'une prestation certaine relevant du fonctionnement a minima de la copropriété 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 ;

*18) celle qui classe en prestations particulières l'assistance à des assemblées (non extraordinaires) (articles 3.8§1)*

Attendu que l'association estime cette clause illicite en ce que d'une part en dehors de l'assemblée générale annuelle, le syndic peut être tenu d'organiser parfois une deuxième assemblée (pb de quorum, demandes par le Conseil syndical ou des copropriétaires, articles 8 et 37 du décret) et qu'en outre, il entre dans la mission du syndic de convoquer les AG utiles

Que subsidiairement, l'U expose que la clause est abusive en ce que la demande d'une nouvelle réunion par les copropriétaires ou le conseil syndical peut être la résultante de la carence du syndic qui obtiendrait pour autant une rémunération et qu'en outre, l'organisation des conseils syndicaux n'est pas prévue par la loi de sorte que le syndic pourrait facturer dès la seconde réunion ;

Que la défenderesse explique que abaisser le coût des prestations, les contrats de syndic proposent des missions minimales et des missions avec coûts supplémentaires ;

Qu'elle soutient que c'est l'assemblée générale qui décide dans le cadre de la discussion du contrat de syndic si une assemblée générale est suffisante et si toute assemblée complémentaire serait "anormale" ;

Qu'elle ajoute qu'il n'appartient pas à la requérante de fixer le nombre d'assemblées générales ou de conseils syndicaux devant être inclus dans le forfait de base du syndic de copropriété ;

Qu'elle affirme que son assistance au conseil syndical n'est pas requise de sorte qu'elle peut facturer cette prestation complémentaire ;

Sur ce ;

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra lors de l'étude de la clause numéro 10 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 des conseils syndicaux ou d'une assemblée générale, ne saurait être qualifiée d'abusives 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 ou de conseils syndicaux supplémentaires ne présente pas un caractère de prévisibilité suffisant permettant une tarification forfaitaire, qu'il ne peut s'agir d'un fonctionnement à minima (prestations certaines) de la copropriété caractérisée par la tenue d'une seule assemblée générale annuelle et qu'au demeurant, la présence du syndic aux conseils syndicaux n'est pas une obligation légale ou réglementaire ;

*19) celle qui qualifie de "frais nécessaires" imputables au copropriétaire défaillant des honoraires de syndic pour remise du dossier à l'Avocat ou l'Huissier (article 3.9§3 et 3.9§4)*

Attendu que l'association affirme que cette clause est illicite car contraire à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 sur les frais nécessaires (CA Paris 11 janvier 2001 et CA Paris 21 février 2002);

Qu'elle indique subsidiairement qu'elle est abusive en ce qu'elle rémunère une fausse prestation particulière en ce qu'il appartient au syndic de procéder au recouvrement forcé des charges en cas de carence d'un copropriétaire ;

Que la SARL A explique que l'U privilégie les intérêts des mauvais payeurs à ceux des copropriétaires diligents ;

Qu'elle estime que sauf à pénaliser les copropriétés, la gestion des impayés ne doit pas faire partie de la mission générale et du forfait de base des syndics ;

Que cette clause apparaît contraire à l'article 10-1 de la loi n°65-657 du 10 juillet 1965 en ce que les frais de remise de dossier à l'huissier ou l'Avocat ne sauraient être considérés comme des frais nécessaires au sens de cette disposition ;

Que cette clause doit être jugée illicite ;

*20) celle qui qualifie de "frais nécessaires" imputable au copropriétaire une rémunération au profit du syndic à l'occasion des frais de relance et de recouvrement (article 3.9§5)*

Attendu que l'U estime que la gestion contentieuse du recouvrement n'est pas une prestation particulière dès lors qu'il s'agit d'une mission ordinaire du syndic (article 18 de la loi et Cass. 17 octobre 1962 cass. 14 mai 1970, Cass 13 mars 1984) et qu'en cas de carence de celui-ci, il engage sa responsabilité (cass. 17 novembre 1973) ;

Qu'elle évoque également la recommandation de la commission des clauses abusives n°96-03);

Que la SARL A soutient que le syndic n'est pas assuré pour gérer les impayés par voie d'injonctions de payer et que les dossiers sont

transmis à des professionnels du droit ;  
Qu'elle précise que la demanderesse fait un amalgame entre "devoir et obligation du syndic" et "gestion courante et prestation particulière" ;

Sur ce

Que cette clause apparaît contraire à l'article 10-1 de la loi n°65-657 du 10 juillet 1965 compte tenu de son imprécision et de sa généralité de sorte que "la gestion contentieux de recouvrement" ne saurait être considérée ipso facto comme des frais nécessaires au sens de cette disposition devant être mis à la charge du copropriétaire défaillant ;  
Que cette clause doit être jugée illicite ;

*21) celle qui prévoit en prestations particulières la remise du dossier au successeur en cas de non renouvellement du contrat de syndic (article 3.10§2)*

Attendu que l'association indique que cette clause est illicite en ce que la remise des fonds et documents par l'ancien syndic à son successeur constitue une obligation légale (article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965) ; ce qui a été retenu par la jurisprudence (CA Paris 23<sup>ième</sup> B, 27 juin 1999 ; CA Paris 8<sup>ième</sup> A, 11 janvier 2000 ; CA Paris 4 septembre 2003 ; Cass 1<sup>ier</sup> février 2005, CCC 05 n°97) ;

Que la défenderesse indique qu'il s'agit d'un coût prévu pour le cas où l'assemblée générale exigerait autre chose que la transmission de la comptabilité établie conformément au droit applicable de sorte qu'il y a lieu à facturation supplémentaire ;

Sur ce ;

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra lors de l'étude de la clause numéro 10 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 ;

*22) celle qui classe en prestation particulière des "frais administratifs" pour des actes de gestion courante (frais de photocopie) (article 3.11)*

Attendu que l'U. soutient que les frais de photocopies incombent au syndic dans le cadre de la gestion courante de la copropriété en ce qu'ils

font l'objet d'une rémunération forfaitaire de sorte qu'ils ne peuvent justifier une facturation supplémentaire ;

Qu'elle ajoute que cette analyse est retenue par la jurisprudence (CA Paris 23<sup>ième</sup> 16 janvier 2003, CA Paris 23 janvier 2002...);

Qu'elle en conclut que le classement de ces frais en prestations particulières est illicite et subsidiairement abusif ;

Que la défenderesse soutient qu'il s'agit de frais de photocopie exclus de la gestion courante ;

Sur ce ;

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra lors de l'étude de la clause numéro 10 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 facture en prestations particulières les photocopies sans distinction, doit être jugée abusive en ce qu'un certain nombre de prestations certaines ou prévisibles relevant de la gestion courante et de la tarification forfaitaire nécessitent l'établissement de photocopies par le syndic ;

Que la clause doit être jugée abusive ;

*23) celle qui prévoit en prestations particulières une rémunération pour la location des parties communes (article 3.12)*

Attendu que l'U considère cette stipulation comme illicite en ce que la location des parties communes relève de la mission générale du syndic définie à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et subsidiairement abusive ;

Que la SARL A estime qu'il n'entre pas dans sa mission de syndic de copropriété d'assumer le rôle d'intermédiaire ou de gestionnaire de la location d'un lot commun appartenant à la copropriété de sorte qu'elle doit pouvoir percevoir en qualité de gestionnaire immobilier une commission et que le montant de 8 % est indiqué à titre d'information ;

Qu'elle ajoute que si la copropriété estime que ce montant est excessif, elle fera appel à un autre mandataire pour la mise en location ;

Sur ce ;

Attendu que la défenderesse fait valoir à juste titre 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 ;

*24) celle qui facture en prestations particulières l'établissement des charges et relevés de compteurs (article 3.14)*

Attendu que l'U. considère que l'établissement des charges et relevés de compteurs est une mission impérative du syndic qui ne peut être assimilée à une prestation particulière en ce que le syndic dans le cadre de l'administration de la copropriété doit établir les comptes et procéder au recouvrement des charges (article 18 de la loi, cass. 16 décembre 1987)  
Qu'elle ajoute qu'il en a même le monopole (cass. 3ième, civ. 13 mars 1984) ;

Que la défenderesse conteste l'argumentation de l'U. selon laquelle dès lors qu'une mission incombe au syndic, elle ne peut être classée en prestation particulière ;

Qu'elle précise que c'est contraire à l'intérêt des copropriétaires ;  
Qu'elle met l'accent sur le fait qu'il existe de nombreuses modalités de relevés d'eau et d'électricité, parfois déléguées à la SAUR ou EDF ;  
Qu'en conséquence, elle affirme qu'une discussion en assemblée générale est nécessaire et qu'il s'agit donc d'une prestation particulière ;

Sur ce ;

Attendu que l'analyse de cette clause requiert le recours au critère retenu par le tribunal supra lors de l'étude de la clause numéro 10 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 des comptages individuels est une prestation certaine relevant du fonctionnement a minima de la copropriété ;  
Que cette clause est d'ailleurs contraire à l'avis du CNC du 27 septembre 2007 qui considère qu'il s'agit d'un acte de gestion courante du syndic ;  
Que la clause litigieuse doit être déclarée 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 la suppression par la SARL A

de la totalité des clauses déclarées abusives ou illicites de son contrat type de syndic de copropriété par le présent jugement dans un délai de 6 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 ;

Que le Tribunal se réserve le contentieux éventuel de la liquidation de l'astreinte ;

## Sur les demandes de dommages et intérêts de l'U. .... :

### *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 agréée 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 SARL A. .... dans ses modèles types de contrats de syndic de 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 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

Que pour autant, la demanderesse ne fournit aucun élément sur l'ampleur de l'activité de syndic de la SARL A. .... ;

Qu'au vu de ces éléments, il convient de condamner la SARL A. .... à payer à l'association U. .... la somme de 1000 euros en réparation du préjudice collectif;

### *Au titre du préjudice associatif :*

Attendu que l'U. .... 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, notamment de syndic de copropriété ;

Qu'il convient donc de condamner la SARL A. .... à lui payer la somme de 2000 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 par la SARL A. ...., ainsi qu'à celui du nombre de clients/consommateurs susceptibles d'être concernés par cette décision, il y a lieu d'ordonner la publication dans les journaux LE DAUPHINE LIBERE et LES AFFICHES GRENOBLOISES de la mention selon laquelle la SARL ALPES RHÔNE dans une instance l'opposant à l'association U. .... a été condamnée, avec exécution provisoire, par jugement du 27 octobre 2008 du Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE, à la suppression de 23 clauses abusives ou illicites du contrat



type de syndic de copropriété qu'elle propose aux consommateurs ;  
Qu'il convient de dire que cette publication aura lieu à l'initiative de  
l'association U , aux frais de la SARL A  
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 SARL A porte, dans le  
mois qui suit la signification de la présente décision, sur la page d'accueil de  
son site internet (alpes.rhone-immo.com) la même mention, en caractères  
suffisamment apparents, selon laquelle la SARL A dans une  
instance l'opposant à l'association UFC QUE CHOISIR 38 a été condamnée  
avec exécution provisoire, par jugement du 27 octobre 2008 du Tribunal  
de Grande Instance de GRENOBLE, à la suppression de 23 clauses abusives  
ou illicites du contrat type 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 ;

#### Sur la demande de dommages et intérêts de la SARL A

Attendu que loin d'être abusive, la procédure de l'association U à  
l'encontre de la SARL A est parfaitement justifiée en ce que  
des clauses du contrat de syndic de copropriété qu'elle propose ont été  
déclarées illicites ou abusives ;  
Que l'U , qui tire de l'article L 421-6 du code de la consommation son  
droit d'ester à titre principal devant les juridictions civiles en suppression  
des clauses abusives ou illicites proposées ou utilisées par les professionnels  
dans des contrats les liant aux consommateurs, n'est aucunement tenue  
d'engager une procédure amiable préalable ;  
Qu'il appartient a contrario au professionnel de proposer ou de recourir à  
des contrats exempts de stipulations illicites ou abusives ;  
Qu'au demeurant, l'U justifie dans le cadre du présent litige de l'envoi  
préalable de plusieurs courriers à la SARL A de sorte que les  
griefs de celle-ci à l'encontre du requérants sont particulièrement infondés;

Qu'au vu de ces éléments, il y a lieu de débouter la SARL A  
de sa demande indemnitaire à l'encontre de l'U ;

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

Attendu qu'il n'apparaît pas équitable de laisser à la charge de l'association  
U la charge des frais qu'elle a exposés et non compris  
dans les dépens ;  
Qu'il convient en conséquence de condamner la SARL A à  
payer à l'Association U la somme de 2500 euros en  
application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

Que la demande de la SARL A sur ce fondement ne peut être  
accueillie ;

Qu'en application de l'article 696 du nouveau code de procédure civile  
SARL A 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'infirmité de tout ou partie du présent jugement en cas d'appel  
permettrait à la SARL A 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 ;  
Qu'il convient en conséquence d'ordonner l'exécution provisoire de  
présente décision ;

### PAR CES MOTIFS :

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

DECLARE l'U recevable en ses prétentions de suppression des clauses  
abusives ou illicites du contrat proposé par la SARL A.

DECLARE ILLICITES OU ABUSIVES les clauses suivantes :

- 1) celle qui impose l'ouverture d'un sous-compte bancaire au nom du syndic  
(article 2.1§1)
- 2) prévoit l'envoi de pièces annexes à l'OJ d'un AG, moindres que celles  
imposées par la loi (article 2.1§4)
- 3) celle qui permet au syndic (hors urgence) d'envoyer en cas de sinistre  
"les entreprises habituelles" sans faire appel à la concurrence (article 2.3  
3)
- 4) celle qui autorise le syndic à décider de l'exécution de travaux hors  
urgence avec le seul accord du Conseil Syndical (article 2.4§1 et 4)
- 5) celle qui ne prévoit la conservation des archives que pendant 10 ans  
(article 2.6§2)
- 6) celle qui impute au copropriétaire défaillant des frais de relance  
antérieurs à la mise en demeure (article 2.7§1 et 2 ; article 3.9§1)
- 7) celle qui autorise l'inscription d'hypothèque dans des conditions non  
définies, et sans mise en demeure préalable par voie d'huissier (article  
2.7§4)
- 8) celle qui assimile aux "frais nécessaires" de recouvrement imputables de  
dépens, ou des coûts non énumérés et déterminés (article 2.7§5)
- 9) celle qui stipule une compétence territoriale illicite (article 5)
- 10) celle qui classe en prestation particulière la déclaration de sinistre et  
l'obtention des indemnités (article 3.2)
- 11) celle qui impute en cas de vente au copropriétaire vendeur des "frais ou  
honoraires" au profit du syndic, autres que ceux relatifs à l'état daté (article  
3.3§1)
- 12) celle qui impute en cas de vente à l'acheteur des honoraires (article  
3.3§2)
- 13) celle qui classe en prestations particulières la tenue du "carnet

- d'entretien" de l'immeuble (article 3.4)  
 14) celle qui facture en prestations particulières des honoraires sur travaux même d'entretien et de sauvegarde (article 3.5)  
 15) classe en prestations particulières "le lancement de procédures judiciaires"(article 3.6)  
 16) celle qui classe en prestations particulières la recherche et l'embauche du personnel (article 3.6)  
 17) celle qui classe en prestations particulières la tenue ou la gestion d'un compte bancaire séparé (article 3.7)  
 19) celle qui qualifie de "frais nécessaires" imputables au copropriétaire défaillant des honoraires de syndic pour remise du dossier à l'Avocat ou à l'Huissier (article 3.9§3 et 3.9§4)  
 20) celle qui qualifie de "frais nécessaires" imputable au copropriétaire une rémunération au profit du syndic à l'occasion des frais de relance et de recouvrement (article 3.9§5)  
 21) celle qui prévoit en prestations particulières la remise du dossier au successeur en cas de non renouvellement du contrat de syndic (article 3.10§2)  
 22) celle qui classe en prestation particulière des "frais administratifs" pour des actes de gestion courante (frais de photocopie) (article 3.11)  
 23) celle qui prévoit en prestations particulières une rémunération pour la location des parties communes (article 3.12)  
 24) celle qui facture en prestations particulières l'établissement des charges et relevés de compteurs (article 3.14)

DIT que les clauses du contrat diffusé par la SARL A jugées abusives ou illicites sont réputées non écrites

ORDONNE la suppression par la SARL A de la totalité des clauses déclarées abusives ou illicites de son contrat par le présent jugement dans un délai de 6 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

DIT que le Tribunal se réserve le contentieux éventuel de la liquidation de l'astreinte

CONDAMNE la SARL A à payer à l'association U la somme de dix mille euros (10000 euros) en réparation du préjudice collectif

CONDAMNE la SARL A à payer à l'U la somme de 2000 euros ( 2000 euros) en réparation de son préjudice associatif

ORDONNE la publication dans les journaux LE DAUPHINE LIBERE et LES AFFICHES GRENOBLOISES de la mention selon laquelle la SARL A dans une instance l'opposant à l'association U

38 a été condamnée, avec exécution provisoire, par jugement du 27 octobre 2008 du Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE, à la suppression de 23 clauses abusives ou illicites du contrat type de syndic de copropriété qu'elle propose aux consommateurs

DIT que cette publication aura lieu à l'initiative de l'association U, aux frais de la SARL A dans la limite de la somme totale de 1500 euros par publication

ORDONNE que la SARL A porte, dans le mois qui suit signification de la présente décision, sur la page d'accueil de son site internet (alpes.rhone-immo.com) la même mention, en caractère suffisamment apparents, selon laquelle la SARL A dans une instance l'opposant à l'association U a été condamnée avec exécution provisoire, par jugement du 27 octobre 2008 du Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE, à la suppression de 23 clauses abusives ou illicites du contrat type 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'U du surplus de ses prétentions au titre des clauses abusives ou illicites

DEBOUTE la SARL A de sa demande indemnitaire l'encontre de l'U

CONDAMNE la SARL A à payer à l'Association U la somme de 2500 euros en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile

DEBOUTE la SARL A de sa demande en vertu de l'article 700 du code de procédure civile

CONDAMNE la SARL A aux entiers dépens de l'instance

ACCORDE aux Avocats de la cause le bénéfice des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile

ORDONNE l'exécution provisoire de la décision

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



P. ALY  
lors du prononcé

LA PRESIDENTE



G. GRASSET

# MANDEMENT

**EN CONSÉQUENCE, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE,**

mande et ordonne à tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution,

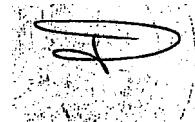
aux procureurs Généraux et aux Procureurs de la République, près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main,

à tous Commandants et Officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis ;

**POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME REVÊTUE DE  
LA FORMULE EXÉCUTOIRE,**

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

**P/LE GREFFIER EN CHEF,**



*en vingt-neuf pages.*