

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRENOBLE

Jugement du 27 octobre 2008

 [Consulter le jugement du tribunal \(fichier PDF image, 2 290 Ko\)](#)

Numéro : tgif081027.pdf

ANALYSE 1

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, action en cessation, recevabilité, syndic de copropriété, contrat proposé aux consommateurs, portée.

Résumé : 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, même si le "canevas" contractuel est proposé aux assemblées générales de copropriétaires, qui ont toute latitude pour l'amender avant adoption.

ANALYSE 2

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, notion de non-professionnel, portée.

Résumé : 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.

ANALYSE 3

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clause imposant l'ouverture d'un sous-compte au nom du syndic, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui impose l'ouverture d'un sous-compte bancaire au nom du syndic est illicite car contraire à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui dispose 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

ANALYSE 4

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clause prévoyant l'envoi de pièces annexes à l'ordre du jour d'une assemblée générale moindres que celles imposées par la loi, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui prévoit l'envoi de pièces annexes à l'ordre du jour d'une assemblée générale moindres que celles imposées par la loi est illicite en ce que, contraire à l'article 11 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, elle 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.

ANALYSE 5

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative au choix des entreprises, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui permet au syndic (hors urgence) d'envoyer en cas de sinistre "les entreprises habituelles" sans faire appel à la concurrence est abusive dès lors que, compte tenu de la généralité des travaux visés et de l'absence de précision de leur caractère urgent, elle apparaît ambiguë et de nature à tromper les copropriétaires/consommateurs sur l'étendue exacte des prérogatives du syndic en matière de travaux.

ANALYSE 6

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

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui autorise le syndic à décider de l'exécution de travaux hors urgence avec le seul accord du conseil syndical est abusive en ce qu'elle est 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.

ANALYSE 7

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative à la durée de conservation des archives, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui ne prévoit la conservation des archives que pendant 10 ans est abusive 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, laissant penser aux 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.

ANALYSE 8

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative à la charge des frais de relance, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui impute au copropriétaire défaillant des frais de relance. antérieurs à la mise en demeure est 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.

ANALYSE 9

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

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui autorise l'inscription d'hypothèque dans des conditions non définies, et sans mise en demeure préalable par voie d'huissier est illicite dès lors qu'elle est 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 en ne prévoyant pas une mise en demeure préalable par acte extrajudiciaire du 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.

ANALYSE 10

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

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui assimile aux "frais nécessaires" de recouvrement imputables des dépens, ou des coûts non énumérés et déterminés, est illicite dès lors que, contraire à l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, elle met 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.

ANALYSE 11

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clause de compétence territoriale, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui stipule une compétence territoriale est illicite dès lors qu'elle 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.

ANALYSE 12

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, clause relative aux déclarations de sinistre, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe en prestation particulière la gestion ou la déclaration de sinistre est abusive dès lors 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 Conseil national de la consommation en date du 27 septembre 2007.

ANALYSE 13

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestations particulières, clause relative à la présence du syndic aux expertises.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe en "prestation particulière" tarifée la "présence aux expertises, déplacements, constats" n'est ni abusive ni illicite dès lors 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.

ANALYSE 14

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clause qui impute des honoraires au vendeur, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui, en cas de vente, impute au copropriétaire vendeur des frais ou honoraires au profit du syndic, autres que ceux relatifs à l'état daté, est illicite en ce qu'elle est contraire à l'article 10-b de la loi du 10 juillet 1965 en prévoyant 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 (...)".

ANALYSE 15

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clause qui impute des honoraires à l'acheteur, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui, en cas de vente, impute des honoraires à l'acheteur est illicite comme 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 l'acquéreur, tiers au contrat de syndic.

ANALYSE 16

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, clause relative à la tenue du carnet d'entretien, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe en prestations particulières la tenue du carnet d'entretien de l'immeuble est 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 Conseil national de la consommation du 27 septembre 2007.

ANALYSE 17

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

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui facture en prestations particulières des honoraires sur travaux même d'entretien et de sauvegarde est abusive dans la mesure où les travaux d'entretien constituent une prestation certaine relevant du fonctionnement a minima de la copropriété et que la liste annexée à l'avis du Conseil national de la consommation du 27 septembre 2007 prévoit d'ailleurs que "la gestion des travaux d'entretien et de maintenance" constitue un acte de gestion courante.

ANALYSE 18

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, clause de suivi de procédure et de représentation du syndicat, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe en prestations particulières "le suivi de procédure et de représentation du syndicat" est abusive dès lors 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.

ANALYSE 19

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, clause relative à la recherche et à l'embauche du personnel, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe en prestations particulières la recherche et l'embauche du personnel est abusive en ce que, 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 Conseil national de la consommation en date du 27 septembre 2007 considère d'ailleurs qu'il s'agit d'actes de gestion courante.

ANALYSE 20

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, clause relative à la gestion d'un compte séparé, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe en prestations particulières la tenue ou la gestion d'un compte bancaire séparé est abusive en ce qu'il s'agit d'une prestation certaine relevant du fonctionnement a minima de la copropriété et que l'avis du Conseil national de la consommation en date du 27 septembre 2007 considère d'ailleurs qu'il s'agit d'un acte de gestion courante.

ANALYSE 21

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestations particulières, clause de participation à des assemblées générales non extraordinaires, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe en prestations particulières l'assistance à des assemblées non extraordinaires n'est pas abusive dès lors 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 a minima (prestations certaines) de la copropriété caractérisé 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.

ANALYSE 22

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clause qui qualifie de "frais nécessaires" imputables au copropriétaire défaillant des honoraires de syndic pour remise du dossier à l'avocat ou l'huissier, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui qualifie de "frais nécessaires" imputables au copropriétaire défaillant des honoraires de syndic pour remise du dossier à l'avocat ou l'huissier est 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 ces dispositions.

ANALYSE 23

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause qui qualifie de "frais nécessaires" imputables au copropriétaire une rémunération au profit du syndic à l'occasion des frais de relance et de recouvrement , portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui qualifie de "frais nécessaires" imputables au copropriétaire une rémunération au profit du syndic à l'occasion des frais de relance et de recouvrement est 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.

ANALYSE 24

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, clause de remise du dossier au successeur du syndic, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui prévoit en prestations particulières la remise du dossier au successeur en cas de non-renouvellement du contrat de syndic est 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 Conseil national de la consommation en date du 27 septembre 2007 considère d'ailleurs qu'il s'agit d'un acte de gestion courante.

ANALYSE 25

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, clause relative aux frais administratifs, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe en prestation particulière des frais administratifs pour des actes de gestion courante (frais de photocopie) est abusive en ce qu'elle facture en prestations particulières les photocopies sans distinction, alors que des prestations certaines ou prévisibles relevant de la gestion courante et de la tarification forfaitaire nécessitent l'établissement de photocopies par le syndic.

ANALYSE 26

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, clause relative à la location des parties communes, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui prévoit en prestations particulières une rémunération pour la location des parties communes est abusive en ce qu'elle laisse penser aux 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.

ANALYSE 27

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, clause relative à l'établissement des charges et aux relevés de compteurs, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui facture en prestations particulières l'établissement des charges et relevés de compteurs est abusive dès lors que la gestion des comptages individuels est une prestation certaine relevant du fonctionnement a minima de la copropriété et que cette clause est d'ailleurs contraire à l'avis du Conseil national de la consommation du 27 septembre 2007 qui considère qu'il s'agit d'un acte de gestion courante du syndic.

Voir également :

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

 [Commission des clauses abusives - 2010](#)