

TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE
DE GRENOBLE

4ème chambre civile

→ CCA.

EXTRAIT DES MINUTES DU
GREFFE DU TRIBUNAL DE
GRANDE INSTANCE DE
GRENOBLE - DEPARTEMENT
DE L'ISERE

N° R.G. : 07/01148

N° JUGEMENT :

FB / VAM

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE
GRENOBLE

Jugement du 18 Mai 2009

Appel en cours...

ENTRE :

DEMANDERESSE

U

, dont le siège social est sis
- 38'

Grosse :
Copie :

Délivrées le :

à :
SCP BRASSEUR &
M'BAREK
SCP DERRIDA

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

D'UNE PART

E T

DEFENDERESSE

SA F , dont le siège social est sis
- 38'

représentée par la SCP DERRIDA, avocats au barreau de GRENOBLE
et plaidant par Me DESCHANETTE-FOLON avocat au barreau de
PARIS

FE , dont le
siège social est sis - 75

représentée par la SCP DERRIDA, avocats au barreau de GRENOBLE
et plaidant par Me LEBATTEUX avocat au barreau de PARIS

D'AUTRE PART

COMPOSITION DU TRIBUNAL : lors des débats et du délibéré

Présidente : Guilaine GRASSET, Vice-Présidente

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

Assistés lors des débats par Anne-Marie CHAMBRON, Greffier

LE TRIBUNAL

A l'audience publique du 30 Mars 2009, après avoir entendu Frédéric BLANC en son rapport et les avocats en leur plaidoirie, l'affaire a été mise en délibéré, et le prononcé de la décision renvoyé au 18 Mai 2009, date à laquelle il a été statué en ces termes :

FAITS, PRETENTIONS ET PROCEDURE :

Par exploit d'huissier en date du 2 mars 2007, l'U
a fait assigner devant le Tribunal
de Grande Instance de GRENOBLE la société F
et entend (se) voir dans ses dernières écritures déposées au greffe le 13
décembre 2007 :

- 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

- 1) l'article II §1 et 3 qui autorise la démission du syndic en cours de CDD, et sans prévoir d'assemblée générale en remplacement, et/ou par lettre au seul président du conseil syndical
- 2) l'article IV qui dans la gestion courante permettent au syndic de limiter le contrôle des copropriétaires à de simples sondages
- 3) l'article IV « concurrence éthique » qui permet au syndic de passer des conventions avec des filiales de son groupe sans autorisation expresse et préalable de l'assemblée générale
- 4) l'article du chapitre VI qui présente le versement des fonds du syndicat sur le compte du syndic, comme une alternative, et non une dispense et qui permet au syndic de profiter seul des fruits éventuels de ces fonds
- 5) le chapitre VI qui en nota permet au syndic de facturer en prestations spéciales ; toute prestation non prévue au contrat, sans définition, et même de gestion courante !

- 6) La clause du tableau qui place en prestation spéciale la répartition des charges selon compteurs divisionnaires
- 7) la clause du tableau qui classe en prestation spéciale, et qui plus est, même pour les lots non concernés, les divers courriers du syndic
- 8) celle qui classe hors gestion courante la tenue du carnet d'entretien de l'immeuble
- 9) celles qui classe en prestation particulière la tenue d'assemblées générales ou de conseils syndicaux supplémentaires
- 10) celle qui classe hors gestion courante les honoraires sur travaux, même d'entretien
- 11) celle qui classe en prestation particulière le contrat du remplaçant du personnel
- 12) celle qui classe hors gestion courante le suivi des procédures hors impayés
- 13) celle qui classe hors gestion courante la tenue d'un compte séparé
- 14) celle qui classe hors gestion courante le suivi des fonds placés de la copropriété
- 15) celle qui classe hors gestion courante la prise en charge de la copropriété
- 16) Celle qui classe en prestation spéciale la transmission des dossiers au nouveau syndic
- 17) celle qui qualifie de frais, imputés aux copropriétaires défaillants, les honoraires facturés pour transmission de dossier, ou prétendue saisine du TGI ou les débours judiciaires
- 18) celle qui classe hors gestion courante la transmission du dossier à l'huissier, ou à l'avocat, et la maintenance de ce dossier
- 19) celle qui classe hors gestion courante les renseignements fournis en cas de vente d'un lot, outre l'état prévu à l'article 5 du décret de 1967
- 20) celle qui classe en prestation spéciale imputée à l'acheteur la mise à jour fichier, et la remise d'un livret d'accueil

- ordonner en conséquence à la société F 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 1.000 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
- 40.000 euros pour le préjudice collectif
- 3.000 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 aux frais du défendeur 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
- condamner encore la défenderesse à lui verser une indemnité de 2.500 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 25 juin 2008, la société F entend voir :

- déclarer irrecevable la demande présentée par l'association U faute de justification de la qualité du demandeur entraînant la nullité de l'exploit introductif d'instance
- déclarer la demande présentée par l'association mal fondée
- déclarer que l'article 132-1 du code de la consommation est inapplicable en l'espèce
- déclarer qu'un syndicat des copropriétaires, personne morale, ne peut faire l'objet d'une action introduite sur le fondement de l'article L. 421-6 du code de la consommation
- subsidiairement, juger que la spécificité du contrat de syndic l'exclut du champ d'application du droit de la consommation
- infiniment subsidiairement, dire que les 20 clauses relevées par l'association dans ses conclusions ne sont ni illicites ni abusives et qu'en conséquence elles ne sauraient être annulées
- débouter l'association de l'ensemble de ses demandes
- allouer une somme de 15.000 Euros à titre de dommages et intérêts
- ordonner la publication de la décision à intervenir dans trois

journaux au choix de F et aux frais de l'U

- assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire
- allouer 5.000 Euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- condamner la requérante aux entiers dépens dans distraction au profit de son avocat

Par ordonnance juridictionnelle en date du 14 mai 2008, le juge de la mise en état a :

rejeté l'exception de nullité soulevée par la société F

- condamné la société F à payer à l'U une indemnité de 1.200 Euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'au paiement des dépens de l'incident avEC distraction au profit de son avocat.

Par un arrêt en date du 28 janvier 2009, la cour d'appel de Grenoble a :

- confirmé la décision déférée en toutes ses dispositions
- débouté la société F de ses demandes
- condamné la société F aux dépens de première instance et d'appel dont distraction ainsi qu'à payer à l'association U la somme de 1.500 Euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La FN est intervenue volontairement à l'instance selon des conclusions déposées au greffe le 19 septembre 2008.

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

recevoir son intervention volontaire

- rejeter les demandes de l'U comme étant irrecevables ou subsidiairement mal fondées
- condamner la même à lui verser une indemnité de 2.000 Euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens de l'instance dont distraction au profit de son avocat

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

référer à leurs dernières écritures.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 25 juin 2008.

L'affaire a été renvoyée à l'audience de plaidoiries du 24 novembre 2008, puis du 12 janvier 2009 et enfin du 30 mars 2009.

EXPOSE DES MOTIFS

Sur la recevabilité de l'intervention volontaire de la FN. :

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

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 des clauses abusives ou illicites, qui présente pour partie un caractère préventif, n'est pas subordonnée à ce que les contrats critiqués soient effectivement utilisés par le professionnel dans ses rapports avec les consommateurs mais uniquement à la preuve que les contrats litigieux leur soient proposés (CJCE 24 janvier 2002, aff C372-99), ce qui est parfaitement établi en l'espèce en ce que par courrier en date du 23 janvier 2006, la société F'..... a adressé à l'U..... le projet de contrat de syndic qu'elle propose aux syndicats de copropriétaires ;

Que d'une troisième part, l'article L 132-1 du code de la consommation vise non seulement les contrats conclus entre professionnels et consommateurs mais encore avec les non-professionnels parmi lesquels peuvent figurer des personnes morales ne poursuivant pas une activité professionnelle telles les syndicats de copropriété, organisations légalement instituées rassemblant des copropriétaires/consommateurs ;

Qu'en effet, si la notion de consommateur, telle que définie dans la directive 93/13/CEE concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, doit être interprétée en ce sens qu'elle vise exclusivement les personnes physiques (CJCE 22 novembre 2001, aff-C541/99), il n'en demeure pas moins que la notion distincte de non-professionnel utilisée par le législateur français n'exclut pas les personnes morales de la protection contre les clauses abusives (cass.civ. 1ere, 15 mars 2005, Bull. Civ. I n 135 ou TGI Paris 4 septembre 2003, loyers et copro. 2004, n 59, obs.Vignerou) ;

Que l'article 8 de la directive précitée indique d'ailleurs que les Etats

membres peuvent adopter ou maintenir des dispositions plus strictes, compatibles avec le traité, pour assurer un niveau de protection plus élevé au consommateur ;

Qu'il s'ensuit qu'en vertu de l'article L 421-6 du code de la consommation, les associations habilitées peuvent en vertu de la législation française plus favorable résultant de l'article L 132-1 du code de consommation agir devant la juridiction civile en suppression des clauses abusives ou illicites non seulement contenues dans les contrats proposés par les professionnels aux consommateurs mais également aux non-professionnels, qu'ils soient personnes morales ou physiques ;

Que d'une quatrième part, il résulte de l'interprétation conforme de l'article L 421-6 du code de la consommation à la directive 93/13/CE du Conseil du 5 avril 1993 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, et plus particulièrement son article 7, ainsi qu'à la directive 98/27/CE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 1998 que les associations mentionnées à l'article L 421-1 et les organismes justifiant de leur inscription sur la liste publiée au journal officiel des Communautés européennes en application de l'article 4 de la directive 98/27/CE du Parlement européen et du Conseil relative aux actions en cessation en matière de protection des consommateurs peuvent agir devant la juridiction civile pour faire cesser ou interdire tout agissement illicite au regard des dispositions transposant les directives mentionnées à l'article 1er de la directive précitée ; ce qui implique à la fois que ces associations sont recevables à agir à la fois en suppression des clauses illicites ou abusives des contrats toujours proposés au consommateur au jour de l'introduction de l'instance en justice mais encore à l'encontre des contrats en cours, qui sans être encore proposés aux consommateurs au jour de l'acte introductif d'instance, sont destinés à être utilisés par le professionnel dans ses rapports avec le consommateur et constituent dès lors un agissement illicite au sens de l'article 1er de la directive 98/27/01 ;

Que l'article 7 de la directive 93/13/CE dispose en effet que :

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

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

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

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

- a) à faire cesser ou interdire toute infraction au sens de l'article 1 de la même directive, soit notamment la méconnaissance de la directive 93/13/CE, avec toute la diligence requise et le cas échéant dans le cadre d'une procédure d'urgence ;

- b) le cas échéant, à obtenir la prise de mesures telles que la publication de la décision, en tout ou partie, sous une forme réputée convenir et/ou la publication d'une déclaration rectificative en vue d'éliminer les effets persistants de l'infraction ;

- c) dans la mesure où le système juridique de l'Etat membre concerné le permet à faire condamner le défendeur qui succombe à verser au Trésor Public ou à tout bénéficiaire désigné ou prévu par la législation nationale, en cas de non-exécution de la décision au terme du délai fixé par les tribunaux ou les autorités administratives, une somme déterminée par jour de retard ou toute autre somme prévue par la législation nationale aux fins de garantir l'exécution des décisions ;

Qu'il résulte clairement de ces dispositions que leur finalité est à la fois de permettre d'éviter l'application de clauses abusives ou illicites dans les rapports entre professionnels et consommateurs, mais aussi et surtout, de faire cesser cette utilisation, qualifiée d'agissement illicite au sens de l'article 1er de la directive 98/27/CE, de sorte que les associations agréées de consommateurs doivent non seulement pouvoir intenter devant la juridiction civile une action préventive en vue d'empêcher l'insertion de stipulations illicites ou abusives par les professionnels dans les contrats conclus avec les consommateurs mais aussi une action en suppression des clauses abusives ou illicites contenues dans les contrats toujours en cours, quoique n'étant plus proposés aux consommateurs ;

Que cette interprétation de la législation européenne est conforme à celle de la Cour de Justice des Communautés européennes, qui dans une affaire Commission/Italie du 24 janvier 2002 aff C-372/99 a sanctionné l'Italie dans le cadre d'une procédure en manquement d'Etat, en ce que sa législation nationale ne prévoyait pas la possibilité d'une action préventive des organismes habilités en suppression des clauses abusives dans les contrats proposés aux consommateurs, peu important qu'ils aient été effectivement signés, mais uniquement dans les contrats effectivement conclus de sorte que l'objectif d'efficacité visé par la directive implique non seulement l'existence d'une action au profit des organismes agréés en vue de la suppression des clauses dans les contrats seulement proposés aux consommateurs (ce que ne prévoyait pas la législation italienne) et a fortiori, dans les contrats d'ores et déjà conclus (ce que prévoyait la législation italienne mais a été jugé insuffisant par la Cour) ;

Que la voie de l'intervention des associations de consommateurs à une action introduite par un ou plusieurs consommateurs en suppression

des clauses illicites ou abusives énoncée à l'article L 421-7 du Code de la Consommation n'est pas de nature à garantir l'efficacité recherchée par la législation européenne en vue tant de prévenir l'emploi que de mettre fin à l'utilisation de telles clauses dans les rapports entre le professionnel et le consommateur en ce qu'elle est subordonnée à l'action en justice éventuelle d'un ou plusieurs consommateurs portée à la connaissance de l'association de consommateurs de sorte que le professionnel, qui, avant toute action préventive d'une association agréée, a pu proposer de manière généralisée aux consommateurs un contrat comportant des clauses abusives ou illicites, sera en mesure d'imposer aux consommateurs l'application des dites stipulations en l'absence d'action en justice et ce, au détriment non seulement de la communauté des consommateurs mais encore de ses concurrents à l'égard desquels il s'est octroyé un avantage indu par le recours à des clauses lui étant exagérément favorables ;

Qu'en l'espèce, l'acte introductif d'instance est en date du 2 mars 2007 ;

Que premièrement, la société F\ ne revendique pas dans ses dernières écritures une modification de son contrat type proposé aux syndicats de copropriétaires avant ou même après l'assignation de sorte que la FN ne peut se prévaloir d'une modification générale par ses membres de leurs contrats ensuite de l'avis du CNC du 27 septembre 2007 ;

Que deuxièmement, à supposer qu'une modification soit intervenue, elle a nécessairement eu lieu après l'assignation et en outre, l'U est parfaitement recevable à critiquer les clauses des contrats en cours au vu des dispositions sus-visées;

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 et utilisé par la société F\ ;

Sur le caractère abusif ou illicite des clauses litigieuses :

1) la clause qui au § II « durée », prévoit que le contrat prévoit une entrée en vigueur et une « une fin au plus tard » combinée avec le troisième paragraphe de cet article qui prévoit « le syndic... pourra pendant la même période mettre fin à ses fonctions, pour motif légitime, à condition d'en prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois mois à l'avance, le président du conseil syndical ou à défaut chaque propriétaire »

Attendu que la clause litigieuse n'apparaît pas illicite en ce qu'elle ne prévoit pas expressément la possibilité d'une durée du contrat de syndic de plus de trois années en contravention avec l'article 28 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 ;

Que la clause apparaît en revanche abusive comme non dépourvue

d'ambiguïté au regard de l'article 28 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 en ce que si elle prévoit certes une date d'entrée en vigueur et une date de fin précise et déterminée, elle fait par contre abstraction du fait que la durée maximale légale d'un mandat de syndic ne peut excéder trois années ;

Que cette clause est d'ailleurs contraire à la recommandation numéro 15 de la commission de la copropriété rendue le 6 juin 1996 qui préconise d'utiliser des formules dénuées de toute ambiguïté telle que « le syndic est nommé pour une durée de..., qui commencera le.... pour se terminer le... » ;

Que cette stipulation est de nature à laisser penser au mandant qu'il peut être prévu une durée pour le contrat de syndic excédant trois années ;

Qu'en outre, la clause apparaît critiquable et déséquilibrée, notamment au regard de l'avis précité du conseil national de la copropriété s'agissant des modalités de démission pour motif légitime du syndic en ce qu'elle ne prévoit pas la convocation par ce dernier d'une assemblée générale pour notifier sa démission et l'inviter à désigner son successeur (alors d'ailleurs que cette procédure existe en cas de révocation du syndic); ce qui aurait pour effet en cas de non convocation d'une telle assemblée générale avant la fin du mandat de recourir à la procédure de l'article 46 du décret numéro 57-223 du 17 mars 1967 de désignation par le Président du tribunal de grande instance d'un syndic provisoire ;

Que cette clause doit être déclarée abusive ;

2) la clause qui au chapitre IV indique que « les missions du syndic, listées dans ce chapitre, rentrent dans le cadre de la gestion courante(...) :

comptabilité : (...)

- mise à disposition de la totalité des documents comptables nécessaires au contrôle du commissaire aux comptes de la copropriété et des éventuels conseils ou à tout copropriétaire, dans le cadre des dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 et des décisions d'assemblée générale, le contrôle des mouvements bancaires pouvant s'effectuer par sondage en cas de compte unique

- communication double ou copie des lettres chèques émises ainsi que, par sondage en cas de compte unique, la justification des débits correspondant pas accès aux extraits du compte bancaire, hors frais de duplication et d'expédition (...) »

Attendu que la clause litigieuse n'est pas illicite au regard de l'article 18-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 en ce qu'elle ne prévoit pas explicitement que le contrôle de la comptabilité du syndicat par tout copropriétaire s'effectue uniquement par la méthode des sondages en cas de compte unique;

Qu'elle apparait toutefois abusive comme ambiguë en ce qu'elle laisse penser aux copropriétaires qu'en cas de compte unique, seule la méthode des sondages est applicable alors même que la disposition précitée confère à chaque copropriétaire un droit étendu de contrôle des pièces justificatives des charges de copropriété, qui ne saurait être exercé pleinement par sondages ;

Que cette clause doit être déclarée abusive ;

3) la clause qui au chapitre IV section « concurrence-éthique-filiales du groupe » prévoit que « recherchant la meilleure prestation et prenant en compte les volumes traités au plan national dans le cadre de ses activités de syndic de copropriété, gestion locative et transaction, tout en respectant les règles de concurrence et de transparence, F pourra être amenée à faire appel à l'une des filiales du groupe, notamment :

*compagnie nationale d'expertise et de mesurage : spécialisée dans la délivrance d'attestations obligatoires, préalable à la rédaction de certains actes (superficie, plomb, amiante, termites, gaz, etc. ...)
ASSURIMO : spécialisée dans le courtage d'assurance,*

ou celles qui viendraient à être créées pour la recherche du meilleur service au meilleur prix au bénéfice du client. »

Attendu que cette clause apparait contraire à l'article 39 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 en ce qu'elle permet au syndic de faire appel à l'une des filiales de son groupe sans pour autant qu'il soit précisé expressément que chacune des conventions avec ces sociétés doit faire l'objet d'une décision spéciale de l'assemblée générale, la mention du respect des règles de concurrence et de transparence étant largement insuffisante ;

Que cette clause doit être déclarée illicite ;

4) la clause qui au chapitre VI relatif à la « gestion du compte bancaire » prévoit « le syndicat ayant expressément voté pour le versement des fonds au compte unique syndicat des copropriétaires du cabinet, F bénéficiera de ce compte dans le cadre de la loi du 2 janvier 1970. »

Attendu que cette clause apparait contraire à l'article 35-1 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 en ce qu'elle implique que le syndic bénéficie des fruits du compte unique du syndicat des copropriétaires sans que soit prévue une délibération de l'assemblée générale pour décider du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement ;

5) la clause qui prévoit que « la liste ci-dessus (prestations hors gestion courante) est limitative, mais toute prestation non prévisible et non prévue au contrat, dès lors qu'elle est fournie dans l'intérêt de

l'immeuble et qu'elle est dûment justifiée, pourra être facturée au temps passé, selon le barème horaire du cabinet. »

Attendu que cette clause apparaît illicite au regard de l'article 29 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, qui impose la précision dans le contrat de mandat de syndic la mention des éléments de détermination de la rémunération du syndic, en ce qu'elle a pour effet de laisser à la discrétion du syndic la rémunération qu'il s'octroie pour des missions non répertoriées dans la liste énumérant les prestations de gestion courante ou dans celle des prestations particulières ;

Qu'en sa qualité de professionnel et sauf cas de force majeure au sens de l'article 1148 du code civil, il appartient d'ailleurs au syndic de prévoir dans son contrat l'ensemble des situations susceptibles d'affecter le fonctionnement de la copropriété et requérant une intervention de sa part;

Que cette clause doit être déclarée illicite ;

6) la clause qui classe en « prestations particulières » « la répartition des charges selon compteurs divisionnaires »

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 syndicat des copropriétaires du coût effectif de la prestation de syndic et d'autre part, elle constitue une condition essentielle de la libre concurrence entre les entreprises proposant des contrats de syndic en rendant possible une véritable comparaison tarifaire ;

Qu'au vu de ces éléments, force est de constater que non seulement la notion de "gestion courante" n'a reçu aucune définition législative ou réglementaire mais encore qu'aucun critère précis n'émerge de la jurisprudence ;

Qu'au surplus, le critère proposé par la demanderesse consistant à considérer comme acte de gestion courante toutes les prérogatives qui relèvent du syndic aux termes de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n°67-223 du 17 mars 1967 n'apparaît pas pertinent en ce qu'il aboutirait en définitive à écarter complètement la notion de prestations particulières, pourtant consacrée par l'arrêté du 2 décembre 1986 n°86-63A et au demeurant, non formellement contestée par les associations de consommateurs ayant contribué à l'élaboration de l'avis du CNC du 27 septembre 2007 puisqu'en acceptant de participer avec les professionnels du secteur à l'énonciation d'une liste des actes de gestion courante, elles ont ipso facto admis le bien fondé de la distinction gestion courante/prestations particulières ;

Que toutefois, il apparaît à l'analyse de la liste "des prestations de gestion courante issue du groupe de travail du CNC", également qualifiées de "prestations invariables", annexées à l'avis du CNC du 27 septembre 2007 que le critère pertinent devant être retenu par le Tribunal pour définir la notion de "gestion courante" correspond à l'ensemble des actes accomplis par le syndic à l'occasion d'un fonctionnement à minima (prestations certaines) de la copropriété ou présentant un caractère suffisamment prévisible pour faire l'objet d'une tarification forfaitaire (prestations prévisibles) ;

Que les autres prestations, à supposer qu'elles correspondent à un travail effectif, peuvent a contrario faire l'objet d'une tarification supplémentaire ;

Qu'il s'ensuit que devra être considérée comme abusive toute clause non conforme au critère ainsi distingué, peu important en l'espèce que l'aliéna 7 de l'article L 132-1 du code de la consommation prévoit que l'appréciation du caractère abusif des clauses ne peut en principe porter sur l'adéquation du prix ou de la rémunération au bien vendu en ce que le contrat litigieux ne comporte aucune définition ni critère de distinction entre la notion de gestion courante et celle de prestations particulières de sorte que les clauses relatives à la rémunération du syndic ne sont pas rédigées de manière claire et compréhensible et peuvent ainsi être considérées comme abusives ;

Que la gestion des comptages individuels est une prestation certaine relevant du fonctionnement à 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 ;

7) la clause qui classe en « prestations particulières » « les frais administratifs (divers courriers) »

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 6 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 des frais administratifs sans distinction, doit être jugée abusive en ce qu'un certain nombre de prestations certaines/prévisibles relevant de la gestion courante et de la tarification forfaitaire sont susceptibles d'occasionner ce type de frais administratifs sans pour autant pouvoir faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;

Que la clause critiquée doit être jugée abusive ;

8) la clause qui classe « prestations particulières » la tenue du carnet d'entretien

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 6 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 noter qu'alors même que la tenue et la mise à jour du carnet d'entretien figure au chapitre IV « mission du syndic » listant les prestations incluses dans la gestion courante, il est précisé au paragraphe « carnet d'entretien » que « le coût pour la mise en oeuvre de ces prestations est donné au chapitre IX REMUNERATION » de sorte que cette clause apparaît tout d'abord particulièrement ambiguë puisqu'elle laisse penser au syndicat des copropriétaires que la tenue et la mise à jour du carnet d'entretien de la copropriété est incluse dans la gestion courante et fait dès lors l'objet d'une rémunération forfaitaire alors que ces prestations sont en réalité facturées en sus par le syndic ;

Au demeurant, la clause critiquée qui facture en prestation particulière l'établissement à la tenue du carnet d'entretien, apparaît abusive en s'il s'agit d'une prestation obligatoire et certaine et qui figure d'ailleurs

dans la liste annexée à l'avis du CNC du 27 septembre 2007

Que cette clause doit être déclarée abusive ;

9) la clause qui classe en « prestations particulières » les conseils syndicaux et assemblées générales supplémentaires

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 6 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 supplémentaires 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 a 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 ;

Qu'elle n'est pas davantage illicite en ce qu'elle n'empêche pas la réunion d'assemblée générale supplémentaire, notamment lorsqu'elles sont rendues obligatoires par la loi n°65-657 du 10 juillet 1965 ou le décret n°67-223 du 17 mars 1967 mais en fixe seulement la rémunération ;

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

10) la clause qui classe « en prestations particulières » les honoraires pour travaux (votés en assemblée générale ou après sinistre) et qui classe en « prestations particulières » la gestion ou suivi des travaux après sinistre

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 6 de certitude/prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;

Qu'en l'espèce, s'agissant des honoraires pour travaux votés en assemblée générale classés en prestations particulières, il y a lieu de relever qu'il n'est fait aucune distinction selon la nature des travaux ;

Que certes, le contrat litigieux prévoit dans la liste des tâches de gestion courante relevant de la tarification forfaitaire « souscription des contrats d'entretien concernant les éléments d'équipements communs et surveillance de leur exécution » et « conseil pour travaux d'entretien et de rénovation » ;

Que toutefois, ces deux catégories ne sauraient recouvrir la totalité des hypothèses correspondant à « la gestion des travaux d'entretien et de maintenance », retenue à juste titre par le CNC comme un acte de gestion courante dans son avis du 27 septembre 2007 dès lors qu'il s'agit à la fois de prestations invariables et prévisibles ;

Que la clause litigieuse peut en effet laisser penser que le syndic peut percevoir des honoraires pour travaux votés en assemblée générale au titre de l'étude et des appels d'offres, de la gestion financière, administrative et comptable et du suivi technique quelque soit la nature des travaux, y compris d'entretien et de maintenance ;

Qu'au demeurant, la clause litigieuse apparaît illicite au regard de l'article 18-1 A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 tel que modifié par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 et combiné à l'article 44 du décret, qui prévoit que « seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité. »

Qu'en revanche, la classification en prestations particulières tarifées des « honoraires pour travaux après sinistre » ou de « la gestion en suivi des travaux après sinistre » ne saurait être considérée comme abusive en ce que l'ampleur des éventuels sinistres et la quantité de travail devant alors être fournie par le syndic de copropriété dans la gestion des travaux de remise en état ne présente pas une prévisibilité suffisante pour faire l'objet d'une tarification forfaitaire ;

Qu'au surplus, la perception d'honoraires pour la gestion des travaux après sinistre n'apparaît pas contraire à l'article 18-1 A de la loi n°65-557 tel que modifié par la loi du 19 février 2009 en ce que par renvoi à l'article 44 1) 2) et 5) du décret, il s'agit nécessairement de « travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble » ou « de travaux de conservation et d'entretien de l'immeuble ou portant sur des éléments d'équipements, autres que ceux de maintenance » pouvant être inclus dans le budget prévisionnel prévu aux articles 14-1 et 14-2 de la loi n°65-557 eu égard au fait qu'ils sont rendus nécessaires par un sinistre, par définition non prévisible ;

Qu'il s'ensuit qu'il convient de déclarer abusive la clause litigieuse uniquement en ce qu'elle facture en prestations particulières « des honoraires pour travaux votés en assemblée générale » sans distinction ;

11) la clause qui classe en « prestations particulières » le contrat du remplaçant du personnel d'immeuble

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 6 de certitude/prévisibilité des actes pour déterminer si la prestation litigieuse doit être considérée comme un acte de gestion courante faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire ou une prestation particulière, susceptible de faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;

Qu'en l'espèce, il s'agit d'une prestation suffisamment prévisible tant dans son coût que dans son avènement, notamment eu égard au fait que le personnel de l'immeuble a droit à des congés payés obligatoires de sorte que le syndic se doit d'envisager de pourvoir à son éventuel remplacement ;

Que cette prestation doit dès lors être incluse dans la tarification forfaitaire de la gestion courante ;

Que la clause litigieuse doit être déclarée abusive ;

12) la clause qui classe en « prestations particulières » les procédures hors impayés

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 6 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'en égard aux multiples possibilités de contentieux auxquels une copropriété est susceptible d'être confrontée (copropriétaires défaillants, entrepreneurs, propriétés voisines...), il apparaît que le lancement par le syndic des procédures judiciaires, lorsqu'il s'agit de l'accomplissement d'actes simples, par exemple par la transmission du dossier à un Avocat ou à un Huissier, est un acte suffisamment prévisible, notamment quant à son faible coût, pour être intégré à la tarification forfaitaire ;

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 ;

Que la clause litigieuse apparaît beaucoup trop générale en faisant référence à l'ensemble des procédures hors impayés sans distinction de ce qui relève du lancement des procédures et de leur suivi ;

Qu'elle ne contient pas davantage d'énumération des prestations visées, qui doivent, non seulement ne pas relever de la gestion courante, mais encore être réelles et correspondre à un véritable travail quantifiable du syndic pour que celui-ci puisse prétendre à une rémunération supplémentaire ;

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 sans distinction ni énumération précise des prestations pour les procédures hors impayés ;

13) la clause qui classe en « prestations particulières » la tenue d'un compte séparé par décision d'assemblée générale

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 6 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 ;

14) la clause qui classe en « prestations particulières » la rémunération du syndic sur les fonds placés au profit de la copropriété (calcul trimestriel)

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 6 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'alors même qu'il s'agit d'un acte relevant du fonctionnement a minima de la copropriété ou à tout le moins prévisible, c'est à bon droit que le CNC n'a pas retenu que le placement des fonds de la copropriété puisse être inclus dans le périmètre de la gestion courante par le syndic donnant lieu à rémunération forfaitaire en ce qu'il s'agit aux termes de l'article 35-1 du décret n°67-223 du 14 mars 1967 d'une compétence exclusive de l'assemblée générale de sorte que la rémunération supplémentaire du syndic au titre des fonds placés n'est justifiée par aucun travail particulier fourni en contrepartie ;

Que cette clause doit donc être déclarée abusive ;

15) la clause qui classe en « ouverture, clôture, fin de gestion, rupture de contrat » (prestation particulière) la prise en charge de la copropriété

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 6 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 s'agit incontestablement d'une prestation invariable relevant du fonctionnement a minima de la copropriété qui est incluse dans le périmètre de la gestion courante ;

Que cette clause doit être jugée abusive

16) la clause qui classe en « ouverture, clôture, fin de gestion, rupture de contrat » (prestations particulières) les frais de transmission des dossiers au nouveau syndic

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 6 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 s'agit incontestablement d'une prestation invariable relevant du fonctionnement a minima de la copropriété qui est incluse dans le périmètre de la gestion courante ainsi que l'a d'ailleurs indiqué le CNC

dans son avis du 27 septembre 2007 ;

Que cette clause doit être jugée abusive ;

17) la clause qui classe en « prestations spéciales » des frais imputés à un copropriétaire pour la deuxième ou troisième relance et la saisine du tribunal de grande instance

Attendu au vu de l'article 10-1 a) de la loi n°65-657 du 10 juillet 1965 que la clause litigieuse, qui facture au copropriétaire défaillant des frais pour une seconde et une troisième relance n'apparaissent pas illicites en ce que l'étude du contrat démontre que ces envois interviennent après une mise en demeure de sorte qu'il s'agit de frais nécessaires au sens de cette disposition ;

Que la clause ne peut être davantage abusive car l'article précité prévoit expressément qu'il peut être mis à la charge du copropriétaire défaillant « les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèques à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire (...) ;

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

18) la clause qui classe en « prestations spéciales » des frais imputés à un copropriétaire comme le dossier transmis à l'huissier ou le dossier transmis à l'avocat ou encore maintenance du dossier avocat

Que cette clause apparaît contraire à l'article 10-1 de la loi n°65-657 en ce que les frais de remise de dossier à l'Huissier, à l'Avocat ou de maintenance du dossier Avocat ne sauraient être considérées comme des frais nécessaires au sens de cette disposition dès lors qu'il s'agit de prestations simples (transmission du dossier), ne justifiant pas un surcroît de rémunération ou accomplies par un tiers (maintenance du dossier) ;

Que la clause litigieuse doit être déclarée illicite ;

19) la clause qui classe en « prestations spéciales » les renseignements pour la réalisation de la vente (vendeur) et les renseignements pour l'information de l'acquéreur (vendeur) et celle qui classe en « prestations individuelles » au titre des frais de mutation la tenue du compte vendeur

Attendu que la clause litigieuse apparaît illicite au regard de l'article 10-1 b) de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 en ce que eu égard à sa généralité et son imprécision, elle a pour effet de mettre à la charge du vendeur des frais autres que ceux afférents à l'établissement de l'état daté ;

Que la clause litigieuse doit être déclarée illicite ;

20) la clause qui classe en « prestations individuelles » au titre des frais de mutation, la mise à jour des fichiers (y compris le livret d'accueil)

Attendu que cette stipulation apparaît contraire à l'article 10-1 b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et à l'article 1165 du code civil en ce que le syndic qui a régularisé un contrat avec un syndicat de copropriétaires ne peut, que par exception et de manière limitée, réclamer directement le remboursement de certains frais (état daté) au seul vendeur d'un lot mais aucunement à l'acquéreur, tiers au contrat de syndic ;

Que cette clause doit être jugée illicite ;

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 société F 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 1.000 euros par jour de retard pendant une durée de 2 mois ;

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 société F 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 (18), 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 ;

Qu'en outre, l'ampleur du préjudice subi par la collectivité des consommateurs doit être apprécié en fonction de l'importance de

l'activité développée par le professionnel dans le secteur d'activité concerné ;

Que la société F¹ appartient au groupe FO¹, opérateur économique d'importance à l'échelon national dans le domaine de la gestion de copropriété ;

Qu'enfin, il y a lieu d'insister sur le fait que la société F¹ a également indûment profité du bénéfice de ces stipulations au cours d'une procédure judiciaire d'ores et déjà ancienne puisque sur assignation du 2 mars 2007, qu'elle a largement contribué à retarder par une procédure sur incident considérée comme injustifiée tant par le Juge de la mise en état par ordonnance en date du 14 mai 2008 que par la Cour d'Appel dans un arrêt en date du 28 janvier 2009 ;

Qu'il convient en conséquence de condamner la société F¹ à payer à l'association U¹ la somme de 30.000 euros en réparation du préjudice collectif;

Au titre du préjudice associatif :

Attendu que l'U¹ 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 et non-professionnels ;

Qu'il convient donc de condamner la société F¹ à lui payer la somme de 3.000 euros en réparation de son préjudice associatif ;

Sur la demande de publication de la décision :

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

Qu'en l'espèce, eu égard au nombre significatif des clauses déclarées abusives ou illicites contenues dans le contrat type de syndic de copropriété proposé et utilisé par la société F¹, ainsi qu'à celui du nombre de clients/consommateurs susceptibles d'être concernés par cette décision, il y a lieu d'ordonner la publication par extrait du présent jugement inventoriant les clauses écartées dans les journaux LE DAUPHINE LIBERE et PARU-VENDU ;

Qu'il convient de dire que cette publication aura lieu à l'initiative de l'association U¹, aux frais de la société F¹, dans la limite de la somme totale de 1500 euros par publication;

Qu'en outre eu égard, à l'évolution des systèmes de communication et de diffusion et au recours désormais répandu des acteurs économiques, en particulier des professionnels de l'immobilier, aux nouvelles technologies de l'information pour la vente de leurs produits et services, il y a lieu, afin de permettre une information effective la plus large possible des consommateurs, d'ordonner que la société F porte, dans le mois qui suit la signification de la présente décision, sur la page d'accueil de son site internet (foncia.fr) la mention, en caractères suffisamment apparents, selon laquelle la société F dans une instance l'opposant à l'association U a été condamnée, avec exécution provisoire, par jugement du 18 mai 2009 du Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE, à la suppression de 18 clauses abusives ou illicites du contrat type de syndic de copropriété qu'elle propose aux syndicats de copropriétaires, outre la mise en place d'un lien permettant d'avoir la liste des clauses déclarées abusives ou illicites telles qu'énoncées dans le dispositif du présent jugement, et ce pendant une durée d'un mois ;

Sur la demande de dommages et intérêts formée par F

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

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

Attendu qu'il n'apparaît pas équitable de laisser à la charge de l'association U la charge des frais qu'elle a exposés et non compris dans les dépens ;

Qu'il convient en conséquence de condamner la société F à payer à l'Association U la somme de 2.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Qu'il y a lieu de rejeter le surplus des prétentions des parties sur ce fondement ;

Qu'en application de l'article 696 du nouveau code de procédure civile, la société F et la FN qui succombent à l'instance, seront tenues in solidum 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 société F
ou partie des clauses litigieuses ;

la réintégration de tout

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 la présente décision ;

PAR CES MOTIFS :

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

DECLARE recevable l'intervention de la FN

DECLARE l'U recevable en ses prétentions de suppression des clauses abusives ou illicites du contrat proposé et/ou utilisé par la société SAS F ;

DECLARE ILLICITES OU ABUSIVES les stipulations suivantes

1) la clause qui au § II « durée », le contrat prévoit une entrée en vigueur est une « une fin au plus tard » combinée avec le troisième paragraphe de cet article qui prévoit « le syndic... pourra pendant la même période mettre fin à ses fonctions, pour motif légitime, à condition d'en prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois mois à l'avance, le président du conseil syndical ou à défaut chaque propriétaire »

2) la clause qui au chapitre IV indique que « les missions du syndic, listées dans ce chapitre, rentrent dans le cadre de la gestion courante(...) :

comptabilité (...) :

- mise à disposition de la totalité des documents comptables nécessaires au contrôle du commissaire aux comptes de la copropriété et des éventuels conseils ou à tout copropriétaire, dans le cadre des dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 et des décisions d'assemblée générale, le contrôle des mouvements bancaires pouvant s'effectuer par sondage en cas de compte unique

- communication double ou copie des lettres chèques émises ainsi que, par sondage en cas de compte unique, la justification des débits correspondant pas accès aux extraits du compte bancaire, hors frais de duplication et d'expédition (...) »

3) la clause qui au chapitre IV section « concurrence-éthique-filiales du groupe » prévoit que « recherchant la meilleure prestation et prenant en compte les volumes traités au plan national dans le cadre de ses activités de syndic de copropriété, gestion locative et transaction, tout en respectant les règles de concurrence et de transparence, F pourra être amenée à faire appel à l'une des

filiales du groupe, notamment :

compagnie nationale d'expertise et de mesurage : spécialisée dans la délivrance d'attestations obligatoires, préalable à la rédaction de certains actes (superficie, plomb, amiante, termites, gaz, etc. ...)

ASSURIMO : spécialisée dans le courtage d'assurance,

ou celles qui viendraient à être créées pour la recherche du meilleur service au meilleur prix au bénéfice du client. »

4) la clause qui au chapitre IV relatif à la « gestion du compte bancaire » prévoit « le syndicat ayant expressément voté pour le versement des fonds au compte unique syndicat des copropriétaires du cabinet, F bénéficiera de ce compte dans le cadre de la loi du 2 janvier 1970. »

5) la clause qui prévoit que « la liste ci-dessus (prestations hors gestion courante) et limitative, mais toute prestation non prévisible et non prévue au contrat, dès lors qu'elle est fournie dans l'intérêt de l'immeuble et qu'elle est dûment justifiée, pourra être facturée au temps passé, selon le barème horaire du cabinet. »

6) la clause qui classe en « prestations particulières » « la répartition des charges selon compteurs divisionnaires »

7) la clause qui classe en « prestations particulières » « les frais administratifs (divers courriers) »

8) la clause qui classe « prestations particulières » la tenue du carnet d'entretien

10) la clause qui classe « en prestations particulières » les honoraires pour travaux (votés en assemblée générale)

11) la clause qui classe en « prestations particulières » le contrat du remplaçant du personnel d'immeubles

12) la clause qui place en « prestations particulières » les procédures hors impayés

13) la clause qui classe en « prestations particulières » la tenue d'un compte séparé par décision d'assemblée générale

14) la clause qui classe en « prestations particulières » la rémunération du syndic sur les fonds placés au profit de la copropriété (calcul trimestriel)

15) la clause qui classe en « ouverture, clôture, fin de gestion, rupture de contrat » (prestation particulière) la prise en charge de la copropriété

16) la clause qui classe en « ouverture, clôture, fin de gestion, rupture de contrat » (prestations particulières) les frais de transmission des dossiers au nouveau syndic

18) la clause qui classe en « prestations spéciales » les frais imputés à un copropriétaire tels le dossier transmis à l'huissier ou le dossier transmis à l'avocat ou encore maintenance du dossier avocat

19) la clause qui classe en « prestations spéciales » les renseignements pour la réalisation de la vente (vendeur) et les renseignements pour l'information de l'acquéreur (vendeur) et celle qui classe en « prestations individuelles » au titre des frais de mutation la tenue du compte vendeur

20) la clause qui classe en « prestations individuelles » au titre des frais de mutation, la mise à jour des fichiers (y compris le livret d'accueil)

DIT que les clauses du contrat diffusé et/ou utilisé par la société F jugées abusives ou illicites sont réputées non écrites ;

ORDONNE la suppression par la société SAS F de la totalité des clauses déclarées abusives ou illicites de ses contrats 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 1.000 euros par jour de retard pendant une durée de 2 mois ;

CONDAMNE la société SAS F à payer à l'association U la somme de trente mille euros (30.000 euros) en réparation du préjudice collectif ;

CONDAMNE la société SAS F à payer à l'U la somme de trois mille euros (3.000 euros) en réparation de son préjudice associatif ;

ORDONNE la publication dans les journaux LE DAUPHINE LIBERE et PARU VENDU du présent jugement par extrait inventoriant les clauses écartées, à l'initiative de l'association U et aux frais de la société SAS F dans la limite de la somme totale de 1.500 euros par publication ;

DEBOUTE SAS F de sa demande de dommages et intérêts ;

ORDONNE que la société SAS F porte, dans le mois qui suit la signification de la présente décision, sur la page d'accueil du site internet qui l'héberge (foncia.fr) la mention, en caractères suffisamment apparents, selon laquelle la société SAS F dans une instance l'opposant à l'association U a été condamnée, avec exécution provisoire, par jugement du Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE, à la suppression de 18 clauses abusives ou illicites du contrat type de syndic de copropriété qu'elle propose aux syndicats de copropriétaires, outre la mise en place d'un lien permettant d'avoir la liste des clauses déclarées abusives ou illicites telles qu'énoncées dans le dispositif du présent jugement, et ce pendant une durée d'un mois ;

DEBOUTE l'U. du surplus de ses prétentions au titre des clauses abusives ou illicites ;

CONDAMNE la société SAS F à payer à l'Association U la somme de 2.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

DEBOUTE les parties du surplus de leurs prétentions en vertu de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE in solidum la société SAS F et la FN aux entiers dépens de l'instance ;

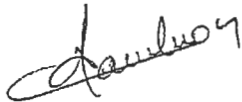
ACCORDE aux Avocats de la cause le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

ORDONNE l'exécution provisoire de la décision ;

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

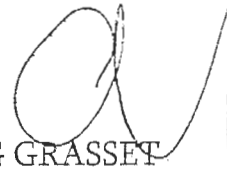
Le jugement a été rédigé par F.BLANC

LE GREFFIER



AM CHAMBRON

LA PRESIDENTE



G GRASSET

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME

Le Greffier en Chef

