

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRENOBLE

Jugement du 2 novembre 2009

 [Consulter le jugement du tribunal \(fichier PDF image, 4 160 Ko\)](#)

Numéro : tgig091102.pdf

ANALYSE 1

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation courante, portée.

Résumé : Le critère pertinent pour qualifier de "courante" une prestation 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) ; les autres prestations, à supposer qu'elles correspondent à un travail effectif, peuvent a contrario faire l'objet d'une tarification supplémentaire.

ANALYSE 2

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative à la durée du contrat, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui stipule que "le présent contrat entre en vigueur le (...), lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires amenée à statuer sur ce point le (...) pour se terminer, au plus tard, lors de l'assemblée générale des copropriétaires appelée à statuer sur ce point sans excéder une durée de (...) mois, ou lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur l'approbation des comptes de l'exercice clos au (...) ou, éventuellement, à la date de la seconde assemblée générale, ce conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1967" est illicite au regard de l'article 28 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans la mesure où :

elle prévoit comme alternative à la date de fin du contrat de syndic lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur ce point celle de l'assemblée générale appelée à statuer sur l'approbation des comptes d'un exercice donné sans qu'il soit garanti que cette dernière assemblée se tienne avant l'expiration du terme fixé pour le mandat ;

le contrat ne prévoit pas une date précise et déterminée à l'avance de tenue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes d'un exercice de sorte que celle-ci peut être fixée à la discrétion du syndic après la date du terme de son mandat.

ANALYSE 3

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

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui stipule que "le syndic de son côté, pourra, pendant la même période, mettre fin à ses fonctions à condition d'en prévenir, sauf dispositions contraires du règlement de copropriété, chaque copropriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception, au moins trois mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et légitimes de sa décision" est abusive en ce qu'elle ne prévoit pas la convocation par ce dernier d'une assemblée générale pour notifier sa démission et l'inviter à désigner son successeur; ce qui aurait pour effet en cas de non-convocation d'une telle assemblée générale avant la fin du mandat de recourir à la procédure de l'article 46 du décret n° 57-223 du 17 mars 1967 de désignation par le président du tribunal de grande instance d'un syndic provisoire.

ANALYSE 4

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative au compte bancaire, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui stipule que "les fonds des copropriétaires seront versés au compte courant bancaire ou postal ouvert au nom du cabinet pour la gestion financière des copropriétés, et ce, conformément à l'article 18 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi du 31 décembre 1985, est 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 ;

en ce qu'elle permet au syndic d'imposer, sans vote spécifique sur ce point de l'assemblée générale des copropriétaires, l'ouverture d'un "sous-compte" au nom de la copropriété en lieu et place d'un compte séparé.

ANALYSE 5

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

Résumé : Les clauses d'un contrat de syndic qui stipulent que "le syndic bénéficiera de ce compte (...). Les éventuels produits financiers versés au titulaire du compte ne reviennent pas au syndicat sauf pour les fonds disponibles faisant l'objet d'une décision de placement de l'assemblée générale, aux frais et risques du syndicat, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967" ou que "si les fonds du syndicat de copropriétaires sont versés au compte courant bancaire ou postal ouvert au nom du syndic, les charges et les produits éventuels provenant de la gestion et du fonctionnement de ce compte sont à la charge et/ou au bénéfice du syndic" sont illicites comme contraire à l'article 35-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 en ce qu'elles impliquent que le syndic bénéficie des fruits du compte unique du syndicat des copropriétaires sans que soit prévue une délibération spécifique de l'assemblée générale pour décider du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits.

ANALYSE 6

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la garantie des fonds déposés, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui stipule que "les fonds déposés au compte du syndic sont garantis pour leur montant" est abusive en ce qu'elle laisse croire que les fonds déposés sur un compte séparé au nom du syndicat ne bénéficie pas de la même garantie.

ANALYSE 7

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la rémunération pour "consultations et renseignements aux copropriétaires, aux locataires, aux associations de locataires", portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui stipule que "le syndic devra ou pourra, assurer pour le compte du syndicat ou pour le compte d'un ou plusieurs copropriétaires, les prestations particulières telles que.. (...) les rémunérations à la vacation pour 'consultations et renseignements aux copropriétaires, aux locataires, aux associations de locataires'" est illicite comme contraire à l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 et à l'article 1165 du code civil en ce qu'elle prévoit, dans un contrat concernant exclusivement le syndicat des copropriétaires et le syndic, des prestations au profit de tiers.

ANALYSE 8

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative aux vacances pour "changement de propriétaire", portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui stipule une rémunération à la vacation pour "changement de propriétaire" est illicite au regard de l'article 10-1 b) de la loi n° 65-665 du 10 juillet 1965 en ce que ce texte ne permet d'imputer qu'au seul copropriétaire concerné à l'exclusion du syndicat des copropriétaires les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

ANALYSE 9

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative au forfait de mise en demeure, portée.

Résumé : La classification en "prestation particulière" du "forfait (non compris les débours) mise en demeure" est illicite au regard de l'article 10-1 de la loi n° 65-6557 du 10 juillet 1965

en ce que les frais de mise en demeure ne peuvent être imputés qu'au seul copropriétaire concerné.

ANALYSE 10

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives et illicite, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la rémunération pour travaux décidés en assemblée générale, portée.

Résumé : La classification en "prestation particulière" des "travaux décidés en assemblée générale (...) proportionnellement, le syndic aura droit, sur le montant des travaux TTC visés au paragraphe (...) à 2 % hors taxe soit 2,39 % toutes taxes comprises au-delà de 1 524,49 € hors taxe" est :

abusive en ce qu'elle ne distingue pas suffisamment et clairement les travaux d'entretien et de maintenance entrant dans le cadre de la gestion courante et ne pouvant donner lieu à rémunération supplémentaire et les travaux exceptionnels ;

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 aux articles 44 et 45 du décret, qui prévoit que "seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité."

ANALYSE 11

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à divers contentieux, portée.

Résumé : La classification en "prestation particulière" " des procédures, expertises en demande" et "contentieux général et litiges en défense" et "des actions en justice" est abusive en ce qu'elle prévoit une rémunération supplémentaire :

sans distinction entre le lancement et le suivi de procédures,
ou pour la remise du dossier à l'avocat ou à l'huissier.

ANALYSE 12

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la remise du dossier au successeur, portée.

Résumé : La classification en "prestation particulière" de la "remise du dossier et fichier au successeur" ou "de la remise des dossiers en cas de non-renouvellement" est abusive dès lors que 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 du 27 septembre 2007 considère d'ailleurs qu'il s'agit d'un acte de gestion courante.

ANALYSE 13

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la tenue d'une assemblée générale supplémentaire.

Résumé : La classification en "prestation particulière" de la tenue d'une assemblée générale supplémentaire n'est pas abusive dès lors que la tenue d'assemblées générales supplémentaires ne présente pas un caractère de prévisibilité suffisant permettant une tarification forfaitaire, qu'il ne peut s'agir d'un fonctionnement a minima (prestations certaines) de la copropriété caractérisé par la tenue d'une seule assemblée générale annuelle.

ANALYSE 14

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la gestion des contrats d'entretien des éléments d'équipements nouveaux, portée.

Résumé : La classification en "prestation particulière" de la "gestion des contrats d'entretien des éléments d'équipements nouveaux" est illicite dès lors que, par application des articles 18-1 et 14-2 de la loi de 1965, et 44 et 45 du décret de 1967, les contrats d'entretien ne peuvent désormais donner lieu à des honoraires spécifiques.

ANALYSE 15

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux dispositifs de comptages individuels supplémentaires.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la gestion des comptages individuels supplémentaires n'est pas abusive dès lors que la gestion de compteurs installés après la signature du contrat de syndic n'apparaît en effet aucunement prévisible de sorte qu'elle ne peut être incluse dans le périmètre de la gestion courante et peut donner lieu à une rémunération supplémentaire, à tout le moins jusqu'au terme du mandat en cours.

ANALYSE 16

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la déclaration des sinistres, portée.

Résumé : Les clauses d'un contrat de syndic qui classent en "prestation particulière" "la gestion des sinistres affectant les parties communes ou les parties privatives", "la gestion des sinistres" ou "la déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties privatives" sont abusives dès lors que, à défaut d'être certaine, la déclaration d'un sinistre affectant les parties communes est

suffisamment prévisible, s'agissant notamment d'une tâche simple et ponctuelle pour être intégrée à la définition de la gestion courante.

ANALYSE 17

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

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la "présence aux expertises, déplacements, constats" ne saurait être considérée comme abusive ni 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.

ANALYSE 18

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la déclaration de sinistre, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière la déclaration des sinistres concernant les parties communes lorsque le dommage a sa source dans les parties privatives est abusive dès lors qu'elle apporte un degré de complexification inutile susceptible d'alimenter un contentieux, et ne présente aucune pertinence au regard du critère dégagé à l'analyse 1.

ANALYSE 19

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives et illicites, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la rémunération des travaux exécutés en cas d'urgence et excédants 762,24 € hors-taxes, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" les travaux exécutés en cas d'urgence et excédants 762,24 € hors taxe est :

abusive en ce qu'elle ne distingue pas suffisamment et clairement les travaux d'entretien et de maintenance entrant dans le cadre de la gestion courante et ne pouvant donner lieu à rémunération supplémentaire et les travaux exceptionnels ;

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 aux articles 44 et 45 du décret, qui prévoit que "seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité."

ANALYSE 20

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative au contentieux, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui met à la charge du syndicat un coût pour le recouvrement des impayés est illicite au regard de l'article 10-1 a de la loi n° 65-657 du 10 juillet 1965 qui impute au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires pour le recouvrement des impayés de charges.

ANALYSE 21

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

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui prévoit, pour le contentieux des impayés et le suivi des dossiers en recouvrement une tarification à la vacation est illicite en ce qu'elle constitue une rémunération supplémentaire du professionnel, et ne correspond aucunement à l'opération consistant pour le syndic à faire supporter l'avance par le syndicat des frais engagés à l'encontre d'un copropriétaire défaillant préalablement à leur remboursement.

ANALYSE 22

Titre : Protection du consommateur, domaine d'application, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux renseignements fournis aux notaires et/ou aux administrations, portée

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui stipule en "prestation particulière" les renseignements fournis aux notaires et/ou aux administrations est illicite dès lors qu'elle est contraire à l'article 10-1 b) de la loi n° 65-657 du 10 juillet 1965 en ce que, d'une part, la formule générale employée permet au syndic d'obtenir une rémunération pour des prestations autres que celles de l'établissement de l'état daté et que, d'autre part, la lecture du contrat ne permet pas de déterminer qui du syndicat ou du copropriétaire concerné assume in fine la charge de ces frais.

ANALYSE 23

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux relances et rappels de comptes, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui stipule en prestation particulière relances et rappels de comptes est illicite en ce qu'elle constitue une rémunération supplémentaire du professionnel, et ne correspond aucunement à l'opération consistant pour le syndic à faire supporter l'avance par le syndicat des frais engagés à l'encontre d'un copropriétaire défaillant préalablement à leur remboursement.

ANALYSE 24

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative au dossier d'accueil, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui stipule en "prestation particulière" la remise du dossier d'accueil est illicite dès lors que l'article 10-1 b de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et l'article 1165 du code civil disposent 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.

ANALYSE 25

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

Résumé : Les clauses d'un contrat de syndic qui stipulent en "prestation particulière" les "photocopies (à l'unité) et les tirages et diffusions des procès-verbaux, circulaires", ou "en sus de ses honoraires, le syndic aura droit au remboursement, par le syndicat, des frais et débours engagés pour le compte de ce dernier (...)" sont abusives dès lors que les frais administratifs, hors affranchissement, plus particulièrement de copies, liés à des actes de gestion courante présentent un caractère suffisant de prévisibilité pour le professionnel pour être inclus dans sa rémunération forfaitaire.

ANALYSE 26

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux affranchissements.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" les frais d'affranchissement n'est pas abusive dès lors que ces frais, d'une part, varient en fonction de paramètres que le syndic ne maîtrise pas (nombre de copropriétaires présents à une assemblée générale, poids de chaque envoi...), d'autre part, peuvent faire l'objet d'un contrôle effectif du conseil syndical ou de tout copropriétaire s'agissant du montant des refacturations par le syndic. Il n'est donc pas abusif pour le syndic d'obtenir un remboursement aux frais réels de l'ensemble de ses coûts d'affranchissement, y compris pour les prestations de gestion courante.

ANALYSE 27

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause intitulée "autre", portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" une rubrique "autre" est illicite au regard de décret n° 67-223 du 17 mars 1967, qui impose la précision dans le contrat de mandat de syndic de la mention des éléments de détermination de sa rémunération, en ce qu'elle a pour effet de laisser à la discrétion du syndic la rémunération qu'il s'octroie pour des missions non répertoriées dans la liste énumérant les prestations de gestion courante ou dans celle des prestations particulières.

ANALYSE 28

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux visites du syndic.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui stipule en "prestation particulière" les visites du syndic dans la copropriété n'est pas abusive dès lors que le contrat prévoit que 11 visites sont incluses dans le forfait et qu'au-delà, les visites supplémentaires donnent lieu à une rémunération forfaitaire ; le nombre de visites inclus dans la gestion courante apparaît ainsi pertinent au regard du critère de prévisibilité.

ANALYSE 29

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux vérifications périodiques de sécurité, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui stipule en "prestation particulière" les vérifications périodiques de sécurité ou autre est illicite dès lors que l'article 45 alinéa 3 du décret de 1967 assimile à des travaux de maintenance "les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipements communs".

ANALYSE 30

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la mise à jour du carnet d'entretien, en plus de celle résultant d'obligations légales.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la mise à jour du carnet d'entretien, en plus de celle résultant d'obligations légales n'est pas abusive dès lors que le syndic est fondé à solliciter une rémunération complémentaire lorsque le syndicat des copropriétaires exige qu'il soit porté sur ce document des renseignements supplémentaires, cette prestation n'étant pas suffisamment prévisible pour être laissée à la discrétion du syndicat des copropriétaires.

ANALYSE 31

Titre : Protection du consommateur, clause abusive, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la réception de membres du conseil syndical, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la réception par le syndic de membres du conseil syndical est abusive dès lors que la distinction opérée entre le forfait stricto sensu rémunérant la gestion courante et un forfait élargi incluant des prestations variables à la discrétion du syndic entretient une confusion importante et rend de facto la clause ambiguë et, partant, abusive.

ANALYSE 32

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à l'obtention des avis du conseil syndical.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" l'obtention des avis du conseil syndical n'apparaît ni illicite ni abusive.

ANALYSE 33

Titre : Protection du consommateur, clause abusive, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux archives, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière", au choix du syndic, les archives dormantes ou non dormantes est abusive par son ambiguïté, résidant dans le fait d'inclure une prestation dans le forfait tout en refusant de considérer qu'elle relève de la gestion courante, est de nature à créer une confusion dans l'esprit des consommateurs.

ANALYSE 34

Titre : Protection du consommateur, clause abusive, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la délivrance de copies, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la délivrance de copies, sans distinction, ou à des tiers au contrat est abusive dès lors que les frais administratifs de copies, liés à des actes de gestion courante présentent un caractère suffisant de prévisibilité pour le professionnel pour être inclus dans sa rémunération forfaitaire.

ANALYSE 35

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la représentation du syndicat.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la représentation du syndicat dans diverses structures n'est pas abusive dès lors que cette fonction de représentation auprès d'organes extérieurs non obligatoires et n'existant pas dans l'ensemble des copropriétés, tels les syndicats secondaires, les unions de syndicats, ASL... n'est ni invariable ni suffisamment prévisible s'agissant du travail consacré par le syndic qui peut réclamer une rémunération supplémentaire.

ANALYSE 36

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la publication des modifications du règlement de copropriété.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la publication des modifications du règlement de copropriété n'est pas abusive dès lors que la modification du règlement de copropriété constitue un événement suffisamment rare dans la vie de la copropriété pour n'être considérée ni comme une prestation certaine ni comme une prestation prévisible.

ANALYSE 37

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux avis de travaux nécessitant un accès aux parties privatives, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la publication des avis de travaux nécessitant un accès aux parties privatives est abusive dès lors que cette prestation n'apparaît pas requérir de la part du syndic une quantité de travail particulièrement importante pour pouvoir faire l'objet d'une facturation séparée en ce qu'elle peut parfaitement être accomplie par voie d'affichage, d'appels téléphoniques ou d'envois d'une lettre simple.

ANALYSE 38

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à l'acquisition de parties communes.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" l'acquisition de parties communes n'est pas abusive dès lors que cette acquisition constitue un événement suffisamment rare dans la vie de la copropriété pour n'être considérée ni comme une prestation certaine ni comme une prestation prévisible et que le syndic se trouve fondé à obtenir un complément de rémunération pour les diligences qu'il accomplit à cette fin.

ANALYSE 39

Titre : Protection du consommateur, clause abusive, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la location de parties communes, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la location de parties communes est abusive dès lors 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 40

Titre : Protection du consommateur, clause abusive, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative la désignation d'un administrateur provisoire.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la désignation d'un administrateur provisoire n'est pas abusive en ce que la nomination d'un administrateur provisoire constitue un événement suffisamment rare dans la vie de la copropriété pour n'être considérée ni comme une prestation certaine ni comme une prestation prévisible.

ANALYSE 41

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la rémunération des études juridiques, fiscales ou sociales fournies à un copropriétaire ou à des tiers, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" des études juridiques, fiscales ou sociales fournies à un copropriétaire ou à des tiers est abusive en ce qu'elle laisse penser aux copropriétaires qu'ils sont tenus de recourir aux services de l'agence immobilière avec laquelle le syndicat a, par ailleurs, régularisé un contrat de syndic pour obtenir une telle étude.

ANALYSE 42

Titre : Protection du consommateur, clause abusive, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux adaptations du règlement de copropriété.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" les adaptations du règlement de copropriété n'est pas abusive dès lors que cette prestation n'apparaît pas suffisamment prévisible s'agissant de la quantité de travail préparatoire requise pour le syndic et des formalités ultérieures de publication compte tenu de la diversité de situations entre les copropriétés.

ANALYSE 43

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux travaux urgents ou la gestion des urgences, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la rémunération des travaux urgents ou la gestion des urgences est illicite dès lors que, s'agissant

des travaux urgents, qui n'entrent pas dans la catégorie des travaux autorisant une rémunération par application combinée des articles 18-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et 44 et 45 du décret de 1967, ils ne peuvent donner lieu à aucune rémunération supplémentaire du syndic.

ANALYSE 44

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la remise du dossier à l'avocat ou l'huissier, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la remise du dossier à l'avocat ou l'huissier est illicite en ce qu'elle constitue une rémunération supplémentaire du professionnel et ne correspond aucunement à l'opération consistant pour le syndic à faire supporter l'avance par le syndicat des frais engagés à l'encontre d'un copropriétaire défaillant préalablement à leur remboursement.

ANALYSE 45

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la mise en oeuvre d'une injonction de payer.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la mise en oeuvre d'une injonction de payer n'est pas illicite en ce qu'elle consiste à faire supporter l'avance par le syndicat des frais engagés à l'encontre d'un copropriétaire défaillant préalablement à leur remboursement.

ANALYSE 46

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la délivrance du carnet d'entretien, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui, en cas de mutation de lot, classe en "prestation particulière" la délivrance d'un carnet d'entretien est illicite dès lors qu'elle est contraire à l'article 10-1 b) de la loi n° 65-657 du 10 juillet 1965 en ce que, d'une part, la formule générale employée permet au syndic d'obtenir une rémunération pour des prestations autres que celles de l'établissement de l'état daté et que, d'autre part, la lecture du contrat ne permet pas de déterminer qui du syndicat ou du copropriétaire concerné assume in fine la charge de ces frais.

ANALYSE 47

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la délivrance de copies des diagnostics, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la délivrance de copies des diagnostics est illicite dès lors qu'elle est contraire à l'article 10-1 b) de la loi n° 65-657 du 10 juillet 1965 en ce que, d'une part, la formule générale employée permet au syndic d'obtenir une rémunération pour des prestations autres que celles de l'établissement de l'état daté et que, d'autre part, la lecture du contrat ne permet pas de déterminer qui du syndicat ou du copropriétaire concerné assume in fine la charge de ces frais.

ANALYSE 48

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la remise des informations nécessaires à l'établissement des diagnostics, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière la remise des informations nécessaires à l'établissement des diagnostics est illicite dès lors qu'elle est contraire à l'article 10-1 b) de la loi n° 65-657 du 10 juillet 1965 en ce que, d'une part, la formule générale employée permet au syndic d'obtenir une rémunération pour des prestations autres que celles de l'établissement de l'état daté et que, d'autre part, la lecture du contrat ne permet pas de déterminer qui du syndicat ou du copropriétaire concerné assume in fine la charge de ces frais.

ANALYSE 49

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à l'actualisation de l'état daté, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" l'actualisation de l'état daté est illicite dès lors qu'elle est contraire à l'article 10-1 b) de la loi n° 65-657 du 10 juillet 1965 en ce que, d'une part, la formule générale employée permet au syndic d'obtenir une rémunération pour des prestations autres que celles de l'établissement de l'état daté et que, d'autre part, la lecture du contrat ne permet pas de déterminer qui du syndicat ou du copropriétaire concerné assume in fine la charge de ces frais.

ANALYSE 50

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à l'élaboration des règles de fonctionnement du conseil syndical, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" l'élaboration des règles de fonctionnement du conseil syndical est illicite au regard des articles 21 et 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 en ce que la composition, l'organisation et le fonctionnement du Conseil syndical ne relèvent aucunement de la mission du syndic, s'agissant d'un organe autonome qui est chargé plus particulièrement de l'assistance et du contrôle dudit syndic.

ANALYSE 51

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à l'obtention d'autorisations d'urbanisme sur travaux votés hors budget prévisionnel, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" les démarches en vue de l'obtention d'autorisations d'urbanisme sur travaux votés hors budget prévisionnel est 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 aux articles 44 et 45 du décret, qui prévoit que "seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité."

ANALYSE 52

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la mise en concurrence sur travaux votés hors budget prévisionnel, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" à la mise en concurrence sur travaux votés hors budget prévisionnel est 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 aux articles 44 et 45 du décret, qui prévoit que "seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité."

ANALYSE 53

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux appels d'offres et études devis sur travaux votés hors budget prévisionnel, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" les appels d'offres et études devis sur travaux votés hors budget prévisionnel est 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 aux articles 44 et 45 du décret, qui prévoit que "seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du

syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité."

ANALYSE 54

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la passation des marchés sur travaux votés hors budget prévisionnel, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la passation des marchés sur travaux votés hors budget prévisionnel est 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 aux articles 44 et 45 du décret, qui prévoit que "seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité."

ANALYSE 55

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la déclaration d'ouverture du chantier de travaux hors budget prévisionnel, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la déclaration d'ouverture du chantier de travaux hors budget prévisionnel est 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 aux articles 44 et 45 du décret, qui prévoit que "seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité."

ANALYSE 56

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux interactions entre prestataires sur travaux votés hors budget prévisionnel, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" les interactions entre prestataires sur travaux votés hors budget prévisionnel est 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 aux articles 44 et 45 du décret, qui prévoit que "seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité."

ANALYSE 57

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la réception des travaux votés hors budget prévisionnel, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la réception des travaux votés hors budget prévisionnel est 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 aux articles 44 et 45 du décret, qui prévoit que "seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité."

ANALYSE 58

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à l'obtention de dossiers de fin de chantier pour des travaux hors budget prévisionnel, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" l'obtention de dossiers de fin de chantier pour des travaux hors budget prévisionnel est 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 aux articles 44 et 45 du décret, qui prévoit que "seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité."

ANALYSE 59

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative la vérification ou le paiement de factures sur travaux hors budget prévisionnel, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la vérification ou le paiement de factures sur travaux hors budget prévisionnel est 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 aux articles 44 et 45 du décret, qui prévoit que "seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité."

ANALYSE 60

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à l'approbation du compte travaux et du compte-rendu de la délégation du choix des prestataires pour des travaux hors budget prévisionnel, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" l'approbation du compte travaux et du compte-rendu de la délégation du choix des prestataires pour des travaux hors budget prévisionnel est 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 aux articles 44 et 45 du décret, qui prévoit que "seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité."

ANALYSE 61

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à l'assistance aux travaux et aux missions des prestataires pour des travaux hors budget prévisionnel, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" l'assistance aux travaux et aux missions des prestataires pour des travaux hors budget prévisionnel est 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 aux articles 44 et 45 du décret, qui prévoit que "seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité."

ANALYSE 62

Titre : Protection du consommateur, clause abusive, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux emprunts ou subventions, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" les demandes d'emprunts ou de subventions est abusive dès lors qu'elle laisse penser aux copropriétaires qu'ils sont tenus de recourir aux services de l'agence immobilière avec laquelle le syndic a, par ailleurs, régularisé un contrat de syndic pour obtenir ce service.

ANALYSE 63

Titre : Protection du consommateur, clause abusive, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux appels de fonds sur travaux hors budget prévisionnel, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" les appels de fonds sur travaux hors budget prévisionnel est abusive dès lors que cette prestation n'apparaît pas requérir de la part du syndic une quantité de travail particulièrement importante pour pouvoir faire l'objet d'une facturation séparée et en ce que cet appel de fonds pour des travaux exceptionnels hors budget prévisionnel s'accomplit généralement par envois de lettre simple en application de l'article 35-2 alinéa 2 du décret de 1967 et s'intègre au travail quotidien du syndic pour les appels de charges classiques.

ANALYSE 64

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à l'intervention du syndic pour des travaux à la demande d'un copropriétaire, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" l'intervention du syndic pour des travaux à la demande d'un copropriétaire est abusive en ce qu'elle laisse penser aux copropriétaires qu'ils sont tenus de recourir aux services de l'agence immobilière avec laquelle le syndicat a, par ailleurs, régularisé un contrat de syndic pour obtenir ce service.

ANALYSE 65

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux placements des fonds et à l'affectation des intérêts, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" les placements des fonds et l'affectation des intérêts est illicite dès lors qu'elle est contraire à l'article 35-1 du décret de 1967 en ce que le placement des fonds et l'affectation des intérêts produits est une compétence exclusive de l'assemblée générale, de sorte que le syndic, qui n'a aucun pouvoir en la matière, n'accomplit aucune prestation particulière de nature à lui donner droit à une rémunération supplémentaire, peu important le type de placement concerné.

ANALYSE 66

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la garantie financière, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la garantie financière est illicite dès lors qu'au vu de l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, tout professionnel souhaitant exercer une activité de gestion immobilière est notamment tenu de souscrire une garantie financière de sorte qu'il s'agit nécessairement d'un préalable à l'activité de syndic qui ne peut en aucune façon donner lieu à rémunération au titre d'une prétendue prestation particulière.

ANALYSE 67

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la reprise de comptabilité sur exercices antérieurs.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui, en cas de changement de syndic, classe en "prestation particulière" la reprise de comptabilité sur exercices antérieurs non approuvés ou non répartis n'est pas abusive en raison du travail spécifique préalable à la charge du nouveau syndic, certes tenu dans le cadre de la gestion courante d'établir et de faire approuver les comptes conformément au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005, mais qui devra toutefois au préalable reprendre les comptes antérieurs alors que la présentation et l'approbation par l'assemblée générale de comptes portant sur des exercices antérieurs incombait normalement au précédent syndic.

ANALYSE 68

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, forfait, clause relative à l'aide aux déclarations fiscales des copropriétaires, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui intègre au forfait l'aide aux déclarations fiscales des copropriétaires est abusive en ce qu'elle laisse penser aux copropriétaires qu'ils sont tenus de recourir aux services de l'agence immobilière avec laquelle le syndicat a, par ailleurs, régularisé un contrat de syndic pour obtenir ce service.

ANALYSE 69

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, forfait, clause relative à l'indication de la TVA aux copropriétaires, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" l'indication de la TVA aux copropriétaires est abusive dès lors que cette prestation du syndic n'apparaît pas requérir de sa part une quantité de travail particulièrement importante pour pouvoir faire l'objet d'une facturation séparée et ce, d'autant, qu'elle participe de l'obligation générale d'information pesant sur le syndic quant au détail précis des sommes qu'il réclame.

ANALYSE 70

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la préparation de l'assemblée générale annuelle nécessitant recherches et études, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la préparation de l'assemblée générale annuelle nécessitant recherches et études est abusive dès lors que cette clause, qui prévoit une rémunération supplémentaire du syndic en sus du forfait lorsque la préparation de l'assemblée annuelle requerrait "des recherches, études et analyses" avec une liste non limitative et très générale, aboutit en réalité à faire sortir indûment cette prestation de la gestion courante.

ANALYSE 71

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative à la notification par remise des convocations à l'assemblée générale, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic relative à la notification par remise des convocations à l'assemblée générale est abusive dès lors que cette prestation apparaît certaine, le syndic étant tenu de procéder annuellement à la réunion d'une assemblée générale des copropriétaires, de sorte qu'il se doit au préalable d'adresser une convocation aux copropriétaires et que, peu important les modalités choisies, il se doit d'estimer son coût dans le cadre du forfait annuel auquel il peut prétendre.

ANALYSE 72

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative à la tenue des assemblées générales en dehors des heures ouvrables, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic, relative à la tenue des assemblées générales en dehors des heures ouvrables, est abusive dès lors que, au vu des règles de vote en assemblée générale énoncées aux articles 24 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndic étant tenu de mettre en oeuvre les mesures nécessaires pour qu'un maximum de copropriétaires puissent assister ou être représentés à l'assemblée générale annuelle, sa tenue en dehors des heures d'ouverture habituelles de l'agence est largement prévisible.

ANALYSE 73

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative à l'intervention d'un collaborateur, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui prévoit l'intervention d'un collaborateur du syndic est abusive dès lors que l'organisation interne du syndic professionnel, personne morale ou physique seule titulaire du contrat de mandat et devant remplir les conditions énoncées dans la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, n'est pas opposable au syndicat des

copropriétaires, et que le choix fait par le syndic de déléguer tout ou partie des tâches qui lui ont été confiées à un ou plusieurs collaborateurs, dont la présence à l'assemblée générale annuelle se trouve dès lors nécessaire, ne saurait donner lieu à une quelconque rémunération supplémentaire.

ANALYSE 74

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la rédaction du compte rendu des conseils syndicaux, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" la rédaction du compte rendu des conseils syndicaux est illicite dès lors que, au vu de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le conseil syndical est un organe indépendant du syndic, dont il est d'ailleurs chargé de contrôler la gestion, de sorte que ce dernier ne peut obtenir une quelconque rémunération au titre de la rédaction du compte rendu des conseils syndicaux.

ANALYSE 75

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à l'assistance à un conseil syndical supplémentaire, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" l'assistance à un conseil syndical supplémentaire est illicite dès lors qu'au vu de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le conseil syndical est un organe indépendant du syndic, dont il est d'ailleurs chargé de contrôler la gestion, de sorte que ce dernier ne peut obtenir une quelconque rémunération au titre de l'assistance du syndic.

ANALYSE 76

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, forfait, clause relative à la la gestion de la prévoyance du personnel, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui intègre dans le forfait la gestion de la prévoyance du personnel est abusive dès lors que cette prestation apparaît pourtant suffisamment prévisible, s'agissant d'une tâche généralement assumée par les employeurs, à charge pour le professionnel de proposer des forfaits modulés en fonction de la présence ou non de personnel dans la copropriété.

ANALYSE 77

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative à la préparation du dossier de retraite du personnel, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic, relative à la préparation du dossier de retraite du personnel, est abusive dès lors que cette prestation apparaît pourtant suffisamment prévisible s'agissant d'une tâche généralement assumée par les employeurs, à charge pour le professionnel de proposer des forfaits modulés en fonction de la présence ou non de personnel dans la copropriété.

ANALYSE 78

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux relations avec l'inspection du travail.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" les relations avec l'inspection du travail n'est pas abusive dès lors que les interventions de l'inspection du travail dans les rapports entre le personnel et la copropriété sont relativement imprévisibles, notamment quant à leur fréquence et à leur ampleur, pour justifier une rémunération supplémentaire du syndic dans la gestion de cette tâche.

ANALYSE 79

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative au suivi d'un contrôle URSSAF.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" le suivi d'un contrôle URSSAF n'est pas abusive dès lors que les contrôles URSSAF sont relativement imprévisibles, notamment quant à leur fréquence et à leur ampleur, pour justifier une rémunération supplémentaire du syndic dans la gestion de cette tâche.

ANALYSE 80

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, forfait, clause relative au suivi d'un licenciement, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" le suivi d'un licenciement est abusive dès lors que cette prestation apparaît pourtant suffisamment prévisible, s'agissant d'une tâche généralement assumée par les employeurs, à charge pour le professionnel de proposer des forfaits modulés en fonction de la présence ou non de personnel dans la copropriété.

ANALYSE 81

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative au suivi d'un contentieux social.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic qui classe en "prestation particulière" le suivi d'un contentieux social n'est pas abusive dès lors que la gestion d'un contentieux social apparaît difficilement prévisible quant à la quantité de travail requise pour le syndic et peut recouvrir de nombreuses tâches (rendez-vous avec un avocat, convocations aux audiences du Conseil de prud'hommes...).

Voir également :

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

 [Commission des clauses abusives - 2010](#)