

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRENOBLE

Jugement du 18 mai 2009

 [Consulter le jugement du tribunal \(fichier PDF image, 1 570 Ko\)](#)

Numéro : tgif090518.pdf

ANALYSE 1

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

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui prévoit que le contrat stipule une entrée en vigueur et "une fin au plus tard" et que "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" est abusive dès lors que :

elle fait par abstraction du fait que la durée maximale légale d'un mandat de syndic ne peut excéder trois années (art. 28 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967) ;

elles est critiquable et déséquilibrée, notamment au regard de l'avis du conseil national de la copropriété du 6 juin 1996, s'agissant des modalités de démission pour motif légitime du syndic en ce qu'elle ne prévoit pas la convocation par ce dernier d'une assemblée générale pour notifier sa démission et l'inviter à désigner son successeur (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 n° 57-223 du 17 mars 1967 de désignation par le président du tribunal de grande instance d'un syndic provisoire.

ANALYSE 2

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

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui stipule qu'en cas de compte unique, le contrôle des mouvements bancaires peut s'effectuer par sondage est abusive 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 stipulation confère à chaque copropriétaire un droit étendu de contrôle des pièces justificatives des charges de copropriété, qui ne saurait être exercé pleinement par sondage.

ANALYSE 3

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative au recours à des filiales du groupe, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui, pour permettre au syndic d'accomplir sa mission, l'autorise à 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, est illicite comme contraire à l'article 39 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

ANALYSE 4

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

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui stipule que "le syndicat ayant expressément voté pour le versement des fonds au compte unique syndicat des copropriétaires du cabinet, (le syndic) bénéficiera de ce compte dans le cadre de la loi du 2 janvier 1970" est illicite comme contraire à l'article 35-1 du décret n° 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.

ANALYSE 5

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative à la facturation des prestations non prévues, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui stipule que "toute prestation non prévisible et non prévue au contrat, dès lors qu'elle est fournie dans intérêt de l'immeuble et qu'elle est dûment justifiée, pourra être facturée au temps passé selon le barème horaire du cabinet", est illicite au regard de l'article 29 du décret n° 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.

ANALYSE 6

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, gestion des compteurs divisionnaires, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe en "prestations particulières" "la répartition des charges selon compteurs divisionnaires" est abusive dès lors que la gestion des comptages individuels est une prestation certaine relevant du fonctionnement a minima de la copropriété.

ANALYSE 7

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

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe en "prestations particulières" "les frais administratifs (divers courriers)" est abusive dès lors qu'un certain nombre de prestations certaines ou 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.

ANALYSE 8

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestations particulières, frais de tenue du carnet d'entretien, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe en "prestations particulières" la tenue du carnet d'entretien est abusive dès lors que cette tenue est une prestation obligatoire et certaine.

ANALYSE 9

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestations particulières, clause relative aux conseils syndicaux et assemblées générales supplémentaires.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe en "prestations particulières" les "conseils syndicaux et assemblées générales supplémentaires" n'est pas abusive dès lors que la tenue de ces réunions 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.

ANALYSE 10

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, honoraires pour travaux (votés en assemblée générale ou après sinistre, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe "en prestations particulières" les honoraires pour travaux (votés en assemblée générale ou après sinistre) 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 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."

ANALYSE 11

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, exclusion, syndic de copropriété, prestations particulières, gestion ou suivi des travaux après sinistre.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe "en prestations particulières" les honoraires pour la gestion ou le suivi des travaux après sinistre n'est pas abusive dès lors 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.

ANALYSE 12

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, contrat du remplaçant du personnel de l'immeuble, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe "en prestations particulières" le contrat du remplaçant du personnel de l'immeuble est abusive dès lors qu'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.

ANALYSE 13

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, procédures hors impayés, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe "en prestations particulières" les procédures hors impayés est abusive dès lors qu'elle prévoit une rémunération supplémentaire du syndic, sans distinction ni énumération précise des prestations pour les procédures hors impayés.

ANALYSE 14

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestations particulières, tenue d'un compte séparé par décision d'assemblée générale, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe "en prestations particulières" la tenue d'un compte séparé par décision d'assemblée générale est abusive dès lors qu'il s'agit d'une prestation certaine relevant du fonctionnement à minima de la copropriété.

ANALYSE 15

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, rémunération du syndic sur les fonds placés au profit de la copropriété, portée

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe "en prestations particulières" la rémunération du syndic sur les fonds placés au profit de la copropriété est abusive dès lors qu'il s'agit d'un acte relevant du fonctionnement a minima de la copropriété ou à tout le moins prévisible et n'est justifiée par aucun travail particulier fourni en contrepartie.

ANALYSE 16

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, prise en charge de la copropriété, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe "en prestations particulières" la prise en charge de la copropriété est abusive dès lors 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.

ANALYSE 17

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

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe "en prestations particulières" la transmission du dossier au nouveau syndic est abusive dès lors 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.

ANALYSE 18

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestations spéciales, frais imputés à un copropriétaire pour la deuxième ou troisième relance et la saisine du tribunal de grande instance.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe "en prestations spéciales" les frais imputés à un copropriétaire pour la deuxième ou troisième relance et la saisine du tribunal de grande instance n'est pas abusive dès lors qu'il s'agit de frais nécessaires, l'envoi des relances n'intervenant qu'après une mise en demeure.

ANALYSE 19

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations spéciales, frais imputés à un copropriétaire (dossier transmis à l'huissier ou à l'avocat ou maintenance du dossier avocat), portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe "en prestations spéciales" et impute à un copropriétaire les frais de transmission à l'huissier ou à l'avocat, ou encore la

maintenance du dossier avocat est illicite au regard de l'article 10-1 de la loi n° 65-657 dès lors que, s'agissant de prestations simples (transmission du dossier) ne justifiant pas un surcroît de rémunération ou accomplies par un tiers (maintenance du dossier), ces frais ne sauraient être considérés comme des frais nécessaires.

ANALYSE 20

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations spéciales, frais pour la réalisation de la vente ou l'information de l'acquéreur, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe "en prestations spéciales" les renseignements pour la réalisation de la vente et pour l'information de l'acquéreur est 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.

ANALYSE 21

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations individuelles, frais de tenue du compte vendeur, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe "en prestations individuelles", au titre des frais de mutation, la tenue du compte vendeur est 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.

ANALYSE 22

Titre : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations individuelles, mise à jour des fichiers, portée.

Résumé : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui classe "en prestations individuelles" la mise à jour des fichiers est 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.

Voir également :

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