

# TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRENOBLE

## Jugement du 14 décembre 2009

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

**Numéro** : tgig091214.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, clauses illicites et abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, gestion courante, clause relative au contrôle des travaux inférieurs à 1500 €, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui inclut dans la gestion courante uniquement "le contrôle de l'exécution des petits travaux en qualité de mandataire du maître de l'ouvrage lorsque le montant desdits travaux n'excède pas 1500 euros HT" 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 n° 67-223 du 17 mars 1967, 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 3

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui stipule "les fonds du syndicat de copropriétaires seront versés soit sur un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat,

soit sur un compte courant bancaire ou postal ouvert au nom du cabinet pour la gestion financière des copropriétés, et ce, selon la décision prise en assemblée générale" est abusive en ce qu'elle présente la dispense d'ouverture d'un compte bancaire au nom du syndicat comme une alternative à l'ouverture de ce compte alors qu'il ne s'agit en réalité que d'une exception, qui doit faire l'objet d'un vote spécifique de l'assemblée générale.

#### **ANALYSE 4**

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui stipule "si l'établissement financier rémunère ce type de compte, les éventuels produits financiers appartiennent au syndic" et "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 ou du fonctionnement de ce compte sont à la charge et/ou au bénéfice du syndic" 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 spécifique de l'assemblée générale pour décider du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits.

#### **ANALYSE 5**

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière les "honoraires pour sinistre (à la charge du syndicat) dont ouverture et suivi du dossier, déclaration à l'assureur et gestion de l'indemnisation" est abusive en ce 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 6**

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

**Résumé** : La classification en "prestation particulière tarifée" de la présence du syndic aux expertises et de la gestion du sinistre ne saurait être considérée comme abusive dès lors que l'ampleur des éventuels sinistres et la quantité de travail devant être alors fournie par le syndic de copropriété dans leur gestion ne présentent pas une prévisibilité suffisante pour faire l'objet d'une tarification forfaitaire.

## ANALYSE 7

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

**Résumé** : La classification en "prestation particulière" des relevés de compteurs individuels si effectués directement par le syndic (eau, électricité, chauffage) par lot est abusive dès lors qu'elle prévoit une facturation particulière pour tous les relevés de compteurs individuels par le syndic, y compris lorsqu'ils sont déjà installés.

## ANALYSE 8

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation variable, clause relative à la gestion des compteurs, portée.

**Résumé** : La classification en "prestation variable" incluse dans le forfait annuel issu du choix du syndic de "gestion des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs" est ambiguë, et dès lors, abusive en ce que ce classement est de nature à induire en erreur le consommateur sur le périmètre exact de la gestion courante, qui doit se superposer exactement avec la rémunération au forfait, le forfait devant inclure la rémunération de l'ensemble des tâches de gestion courante à l'exclusion de toute autre prestation.

## ANALYSE 9

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux honoraires pour travaux excédant 1500 €, portée.

**Résumé** : La classification en "prestation particulière" des honoraires sur travaux dont le montant atteint ou dépasse 1500 euros HT est abusive au regard du critère défini à l'analyse 1.

## ANALYSE 10

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

**Résumé** : La classification en "prestation particulière" des "frais de préparation et d'organisation d'une assemblée générale supplémentaire" ou "de la convocation et de la tenue d'une assemblée générale supplémentaire" n'est pas abusive en ce que :

- elle n'a pas été retenue par l'avis du Conseil national de la consommation du 27 septembre 2007 comme acte de gestion courante ;

- la tenue d'assemblées générales supplémentaires ne présente pas un caractère de prévisibilité suffisant permettant une tarification forfaitaire ;
- 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 11**

**Titre :** Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à l'arrêté de comptes exceptionnel, portée.

**Résumé :** La classification en "prestation particulière" de "l'arrêté de comptes exceptionnel demandé par la copropriété ou par le successeur (du syndic)" est abusive dès lors qu'elle revient à facturer des frais supplémentaires pour la remise du dossier au successeur, alors que le syndic se doit de prévoir dans sa rémunération forfaitaire le non-renouvellement possible de son mandat (prestation prévisible), étant noté 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 12**

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

**Résumé :** La classification en "prestation particulière" du recouvrement des impayés, "mise en demeure" et "remise du dossier à l'huissier" 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 13**

**Titre :** Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative au suivi des procédures, portée.

**Résumé :** La classification en "prestation particulière" au titre des contentieux divers du "suivi de procédure et représentation du syndicat devant les instances judiciaires" ou des "actions en justice" est abusive seulement en ce qu'elle prévoit une facturation de la remise du dossier à l'avocat ou à l'huissier.

## **ANALYSE 14**

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

**Résumé :** La classification en "prestation particulière" des "frais d'expédition et de photocopies (à la charge du syndicat), convocation, procès-verbaux, appels de fonds, extraits de comptes" et des "tirages de documents à l'unité hors affranchissement et facturation au coût réel des frais d'affranchissements, d'acheminements" est abusive en ce qu'elle permet de

facturer des frais administratifs hors frais d'affranchissement, en particulier de copies, pour des prestations de gestion courante.

#### **ANALYSE 15**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, gestion courante, clause n'incluant pas les visites du syndic, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui n'inclut pas dans la gestion courante les visites du syndic dans la copropriété est abusive dès lors qu'elle ne précise pas le nombre de visites par an de la copropriété par le syndic dont le coût est inclus dans la gestion courante, alors même qu'un nombre minimal de visites régulières relevant de la gestion a minima de la copropriété doit être prévu.

#### **ANALYSE 16**

**Titre** : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, gestion courante, clause n'incluant pas les vérifications périodiques, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui n'inclut pas dans la gestion courante 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", ce qui peut correspondre à la plupart des vérifications périodiques de sécurité.

#### **ANALYSE 17**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, gestion courante, clause n'incluant pas ma mise à jour du carnet d'entretien.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui n'inclut pas dans la gestion courante la mise à jour du carnet d'entretien, en plus de celle résultant d'obligations légales est pas abusive dès lors que le syndic serait fondé à solliciter une rémunération complémentaire lorsque le syndicat des copropriétaires exige qu'il soit porté sur ce document des renseignements supplémentaires à ceux exigés par la réglementation en ce qu'il ne s'agit pas d'une prestation suffisamment prévisible, pour être laissée à la discrétion du syndicat des copropriétaires.

#### **ANALYSE 18**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative à la réception par le syndic des membres du conseil syndical, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui stipule une rémunération comprise dans le forfait, au choix du syndic, pour de la réception par le syndic de membres du conseil syndical à leur demande aux heures ouvrables est abusive en ce qu'il s'agit d'une tâche prévisible et en

ce que cette facturation est de nature à entraver la mission de contrôle légalement conférée au conseil syndical sur le syndic.

#### **ANALYSE 19**

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui stipule la rémunération incluse dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic de l'obtention des avis du conseil syndical, en cas d'exécution de travaux urgents, pour obtenir le versement d'une provision, ne pouvant excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux est abusive en ce qu'il s'agit d'une tâche prévisible et en ce que cette facturation est de nature à entraver la mission de contrôle légalement conférée au conseil syndical sur le syndic.

#### **ANALYSE 20**

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui stipule la rémunération incluse dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic des archives dormantes ou non dormantes est abusive dès lors que, par son ambiguïté qui réside dans le fait d'inclure une prestation dans le forfait tout en refusant de considérer qu'elle relève de la gestion courante, elle est de nature à créer une confusion dans l'esprit des consommateurs.

#### **ANALYSE 21**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative à la délivrance de copie au conseil syndical, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui stipule la rémunération dans le forfait annuel issu du choix du syndic de la délivrance de copie au conseil syndical est abusive en ce qu'il s'agit d'une tâche prévisible et en ce que cette facturation est de nature à entraver la mission de contrôle légalement conférée au conseil syndical sur le syndic.

#### **ANALYSE 22**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause rémunérant le syndic pour la représentation dans diverses structures.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui stipule en prestation particulière la représentation du syndicat envers diverses structures n'est pas abusive dès lors que, cette fonction de représentation auprès d'organes extérieurs non obligatoires n'existant pas dans l'ensemble des copropriétés, n'est ni invariable ni suffisamment prévisible s'agissant du travail consacré par le syndic de sorte que ce dernier peut réclamer une rémunération supplémentaire.

#### **ANALYSE 23**

**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 stipule 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 ne pas être considérée ni comme une prestation certaine ni comme une prestation prévisible.

#### **ANALYSE 24**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative aux avis de travaux dans les parties privatives, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui inclut dans le forfait au choix du syndic les avis de travaux nécessitant accès aux parties privatives est abusive dès lors que, par son ambiguïté qui réside dans le fait d'inclure une prestation dans le forfait tout en ne considérant pas qu'elle relève de la gestion courante, elle est de nature à créer une confusion dans l'esprit des consommateurs.

#### **ANALYSE 25**

**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 stipule 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.

#### **ANALYSE 26**

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière la location des parties communes est abusive en ce qu'elle laisse penser au syndicat de copropriétaires qu'il est tenu de recourir aux services de l'agence immobilière avec laquelle le syndicat a par ailleurs régularisé un contrat de syndic pour la mise en location de parties communes.

#### **ANALYSE 27**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la désignation d'un administrateur provisoire.

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

## **ANALYSE 28**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause qui met à la charge du copropriétaire concerné les études juridiques, fiscales ou sociales qui lui sont fournies, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui stipule une rémunération à la charge du copropriétaire concerné 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 29**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, 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 en ce 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 30**

**Titre** : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux travaux urgents, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière les travaux urgents ou la gestion des urgences est illicite dès lors qu'ils 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, et ne peuvent donner lieu à aucune rémunération supplémentaire du syndic.

## **ANALYSE 31**

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui met à la charge du syndicat des frais de relance, de mise en demeure, d'injonction de payer et de prise d'hypothèque soit sous la forme de rémunérations supplémentaires soit en les incluant dans le forfait à la discrétion du syndic est contraire à l'article 10-1 a) de la loi n° 65-657 du 10 juillet 1965 en ce que ces frais, à les supposer nécessaires, doivent être in fine imputés au copropriétaire défaillant.

### **ANALYSE 32**

**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 à l'huissier, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière la remise du dossier à avocat ou huissier à la charge du syndicat est illicite comme contraire à l'article 10-1 a) de la loi n° 65-657 du 10 juillet 1965 en ce que ces frais, à les supposer nécessaires, doivent être in fine imputés au copropriétaire défaillant.

### **ANALYSE 33**

**Titre** : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à l'injonction de payer, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière à la charge du syndicat les frais d'injonction de payer est illicite comme contraire à l'article 10-1 a) de la loi n° 65-657 du 10 juillet 1965 en ce que ces frais, à les supposer nécessaires, doivent être in fine imputés au copropriétaire défaillant.

### **ANALYSE 34**

**Titre** : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à l'opposition, privilège immobilier spécial en cas de mutation de lots, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière à la charge du syndicat les frais d'opposition, privilège immobilier spécial en cas de mutation de lots est illicite en ce que ces frais devraient in fine être assumés par le copropriétaire défaillant en vertu de l'article 10-1 a) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

### **ANALYSE 35**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, clause relative à la remise du carnet d'entretien.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui, en cas de mutation de lot, met à la charge du copropriétaire la délivrance du carnet d'entretien n'est pas abusive dès lors que l'article 33 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 prévoit que le syndic "remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent article".

## **ANALYSE 36**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, clause relative à la remise des diagnostics.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui, en cas de mutation de lot, met à la charge du copropriétaire la délivrance des diagnostics réalisés sur les parties communes n'est pas abusive dès lors que l'article 33 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 prévoit que le syndic "remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent article".

## **ANALYSE 37**

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui met à la charge du copropriétaire les informations nécessaires à l'établissement des diagnostics est illicite dès lors que l'article 33 du décret de 1967 ne prévoit, par exception, la facturation, par le syndic au copropriétaire concerné, que de la délivrance du carnet d'entretien et du diagnostic technique, sans préjudice pour le syndic dans ses rapports avec ledit copropriétaire de convenir contractuellement d'un prix pour un travail spécial commandé par ce dernier.

## **ANALYSE 38**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative à l'actualisation de l'état daté, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui met à la charge du copropriétaire l'actualisation de l'état daté est illicite dès lors que l'article 33 du décret de 1967 ne prévoit, par exception, la facturation, par le syndic au copropriétaire concerné, que de la délivrance du carnet d'entretien et du diagnostic technique, sans préjudice pour le syndic dans ses rapports avec ledit copropriétaire de convenir contractuellement d'un prix pour un travail spécial commandé par ce dernier.

## **ANALYSE 39**

**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 plus est chargé plus particulièrement de l'assistance et du contrôle dudit syndic.

#### **ANALYSE 40**

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière l'obtention d'autorisation d'urbanisme pour des travaux votés hors budget prévisionnel est illicite dès lors que que l'article 18-1A modifié de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 indique clairement que les honoraires éventuels du syndic doivent être décidés lors de l'assemblée autorisant ces travaux, qui plus est à des règles de majorité variable en fonction de la nature des travaux.

#### **ANALYSE 41**

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière la mise en concurrence des travaux votés hors budget prévisionnel est illicite dès lors que l'article 18-1A modifié de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 indique clairement que les honoraires éventuels du syndic doivent être décidés lors de l'assemblée autorisant ces travaux, qui plus est à des règles de majorité variable en fonction de la nature des travaux.

#### **ANALYSE 42**

**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 dès lors que l'article 18-1A modifié de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 indique clairement que les honoraires éventuels du syndic doivent être décidés lors de l'assemblée autorisant ces travaux, qui plus est à des règles de majorité variable en fonction de la nature des travaux.

#### **ANALYSE 43**

**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 dès lors que l'article 18-1A modifié de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 indique clairement que les honoraires éventuels du syndic doivent être décidés lors de l'assemblée autorisant ces travaux, qui plus est à des règles de majorité variable en fonction de la nature des travaux.

#### **ANALYSE 44**

**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 budgets prévisionnels, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière la déclaration d'ouverture du chantier de travaux hors budgets prévisionnels est illicite dès lors que l'article 18-1A modifié de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 indique clairement que les honoraires éventuels du syndic doivent être décidés lors de l'assemblée autorisant ces travaux, qui plus est à des règles de majorité variable en fonction de la nature des travaux.

#### **ANALYSE 45**

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière la réception des travaux votés est illicite dès lors que l'article 18-1A modifié de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 indique clairement que les honoraires éventuels du syndic doivent être décidés lors de l'assemblée autorisant ces travaux, qui plus est à des règles de majorité variable en fonction de la nature des travaux.

#### **ANALYSE 46**

**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 dès lors que l'article 18-1A modifié de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 indique clairement que les honoraires éventuels du syndic doivent être décidés lors de l'assemblée autorisant ces travaux, qui plus est à des règles de majorité variable en fonction de la nature des travaux.

## **ANALYSE 47**

**Titre** : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative à la vérification ou au 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 dès lors que l'article 18-1A modifié de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 indique clairement que les honoraires éventuels du syndic doivent être décidés lors de l'assemblée autorisant ces travaux, qui plus est à des règles de majorité variable en fonction de la nature des travaux.

## **ANALYSE 48**

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière l'approbation du compte de travaux et le compte-rendu de la délégation du choix des prestataires pour les travaux hors budget prévisionnel est illicite dès lors que l'article 18-1A modifié de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 indique clairement que les honoraires éventuels du syndic doivent être décidés lors de l'assemblée autorisant ces travaux, qui plus est à des règles de majorité variable en fonction de la nature des travaux.

## **ANALYSE 49**

**Titre** : Protection du consommateur, clause illicite, 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 dès lors que l'article 18-1A modifié de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 indique clairement que les honoraires éventuels du syndic doivent être décidés lors de l'assemblée autorisant ces travaux, qui plus est à des règles de majorité variable en fonction de la nature des travaux.

## **ANALYSE 50**

**Titre** : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative aux emprunts ou subventions et rémunération incluse dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic pour le mandataire commun, portée.

**Résumé :** La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière les emprunts ou subventions et rémunération incluse dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic pour le mandataire commun est illicite dès lors :

qu'il n'entre pas dans la mission d'un syndic de copropriété de solliciter des emprunts pour le compte d'un copropriétaire à titre individuel ;

qu'au vu de l'article 1165 du code civil, cette prestation est totalement étrangère au contrat de syndic régularisé entre le professionnel de l'immobilier et le syndicat des copropriétaires ;

que, s'agissant de l'intervention du syndic auprès d'un mandataire commun en cas de subventions publiques sur parties communes, il n'est aucunement précisé en quoi consisterait la prestation devant donner lieu à une rémunération.

## **ANALYSE 51**

**Titre :** Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestation particulière, clause des appels de fonds sur travaux (ou autres hors budget) (hors frais de tirages, d'affranchissements et acheminements) inclus dans le forfait travaux, portée.

**Résumé :** La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière la clause relative aux appels de fonds sur travaux (ou autres hors budget) (hors frais de tirages, d'affranchissements et acheminements) inclus dans le forfait travaux 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 que cet appel de fonds pour des travaux exceptionnels hors budget prévisionnel s'accomplit généralement par envois de lettres simples 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 52**

**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 dès lors que :

il n'entre pas dans la mission d'un syndic de copropriété de gérer des travaux à la demande d'un copropriétaire sur son lot privatif ;

selon l'article 1165 du code civil, cette prestation est totalement étrangère au contrat de syndic régularisé entre le professionnel de l'immobilier et le syndicat des copropriétaires ;

cette stipulation 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 53**

**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 contraire à l'article 35-1 du décret de 1967 en ce que le placement des fonds et l'affectation des intérêts produits sont des compétences exclusives 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 54**

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière la garantie financière apportée est illicite dès lors que, selon l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, la souscription d'une garantie financière est un préalable à l'activité de syndic, qui ne peut en aucune façon donner lieu à rémunération au titre d'une prétendue prestation particulière dans le cadre d'un contrat de syndic.

### **ANALYSE 55**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative à la reprise de comptabilité sur exercices antérieurs non approuvés et/ou non répartis en cas de changement de syndic, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui stipule la reprise de comptabilité sur exercices antérieurs non approuvés et/ou non répartis en cas de changement de syndic est abusive dès lors que, si le nouveau syndic est en droit de solliciter une rémunération supplémentaire pour la reprise de la comptabilité des exercices antérieurs, le classement de cette reprise dans la catégorie des prestations variables incluses dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic est de nature à induire en erreur le consommateur sur le périmètre exact de la gestion courante, qui doit se superposer exactement avec la rémunération au forfait.

### **ANALYSE 56**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative à la rémunération à la charge du copropriétaire concerné de l'aide aux déclarations fiscales des copropriétaires, portée.

**Résumé :** La clause d'un contrat de syndic qui met à la charge du copropriétaire concerné l'aide aux déclarations fiscales des copropriétaires est abusive dès lors que :

il n'entre pas dans la mission d'un syndic de copropriété de fournir une aide aux copropriétaires pour l'établissement de leurs déclarations fiscales ;

au vu de l'article 1165 du code civil, cette prestation est totalement étrangère au contrat de syndic régularisé entre le professionnel de l'immobilier et le syndicat des copropriétaires ;

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 57**

**Titre :** Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative à l'indication de la TVA à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires à la charge du ou des copropriétaires concernés, portée.

**Résumé :** La clause d'un contrat de syndic qui stipule une rémunération en cas d'indication de la TVA à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires à la charge du ou des copropriétaires concernés est illicite dès lors qu'il s'agit d'une tâche de gestion courante dans la mesure où 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 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 58**

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

**Résumé :** La clause d'un contrat de syndic qui stipule la rémunération du syndic à l'occasion de la préparation de l'assemblée générale annuelle nécessitant recherches et études est abusive dès lors que la nécessité d'une préparation de cette assemblée est une prestation certaine et que la 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 59**

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui stipule une rémunération pour la notification par remise des convocations à l'assemblée générale est abusive dès lors que, le syndic étant obligé de procéder annuellement à la réunion d'une assemblée générale des copropriétaires, cette prestation apparaît certaine et peu important les modalités de convocation choisies, il se doit d'estimer son coût dans le cadre du forfait annuel auquel il peut prétendre, à l'exception des frais d'affranchissement pouvant donner lieu à un remboursement aux frais réels.

## **ANALYSE 60**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative à la rémunération du syndic en cas de tenue de l'assemblée générale en dehors des heures ouvrables, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui stipule une rémunération du syndic, à sa discrétion, en cas de tenue de l'assemblée générale en dehors des heures ouvrables est abusive dès lors que :

cette prestation apparaît certaine dans la mesure où le syndic est tenu de procéder annuellement à la réunion d'une assemblée générale des copropriétaires ;

selon les articles 24 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndic est tenu de mettre en oeuvre les mesures nécessaires pour qu'un maximum de copropriétaires puissent assister ou être représentés à l'assemblée générale annuelle de sorte que sa tenue en dehors des heures d'ouverture habituelle de l'agence est largement prévisible ;

le fait que le professionnel ait été en mesure de forfaitiser le coût de la tenue de l'assemblée annuelle hors des heures ouvrables établit de manière suffisante qu'il s'agit d'une prestation certaine ou à tout le moins prévisible, qui doit être intégrée à la gestion courante ;

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, cette clause est de nature à créer une confusion dans l'esprit des consommateurs.

## **ANALYSE 61**

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière l'intervention d'un collaborateur du syndic est abusive dès lors que s'ensuit 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 62**

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui prévoit une rémunération pour la rédaction du compte rendu des conseils syndicaux 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 la rédaction du compte rendu des conseils syndicaux.

## **ANALYSE 63**

**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 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 son assistance à des réunions ; qu'une telle stipulation serait de nature à entraver de manière significative le rôle d'assistance et de contrôle du syndic par le conseil syndical en sanctionnant financièrement l'exercice par ce dernier de ses prérogatives légales, qui plus est à l'initiative et au bénéfice de l'organe soumis à ce contrôle.

## **ANALYSE 64**

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière la gestion de la prévoyance du personnel est abusive dès lors que cette prestation apparaît 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 65**

**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 qui classe en prestation particulière la préparation du dossier de retraite du personnel est abusive dès lors que cette prestation apparaît 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 66**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative aux relations avec l'inspection du travail, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui inclut dans le forfait les relations avec l'inspection du travail est abusive dès lors que le classement de cette prestation dans la catégorie des "prestations variables incluses dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic" est de nature à induire en erreur le consommateur sur le périmètre exact de la gestion courante, qui doit se superposer exactement avec la rémunération au forfait.

## **ANALYSE 67**

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui inclut dans le forfait le suivi d'un contrôle URSSAF est abusive dès lors que le classement de cette prestation dans la catégorie des prestations variables incluses dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic est de nature à induire en erreur le consommateur sur le périmètre exact de la gestion courante, qui doit se superposer exactement avec la rémunération au forfait.

## **ANALYSE 68**

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

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic qui inclut dans le forfait les frais de suivi d'un licenciement est abusive dès lors que, par son ambiguïté, qui réside dans le fait d'inclure une prestation dans le forfait tout en refusant de considérer qu'elle relève de la gestion courante, elle est de nature à créer une confusion dans l'esprit des consommateurs.

## **ANALYSE 68**

**Titre :** Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestation particulière, clause relative au contentieux social avec le personnel.

**Résumé :** La clause d'un contrat de syndic qui classe en prestation particulière le suivi d'un contentieux social avec le personnel n'est pas abusive dès lors que cette prestation ne peut être incluse dans le périmètre de la gestion courante, la gestion d'un contentieux social apparaissant difficilement prévisible quant à la quantité de travail requise pour le syndic et pouvant 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](#)