

Recommandation n°96-01 **relative aux contrats proposés par les syndicats de copropriété** (BOCCRF du 24/01/1996)

Lecteur audio

Télécharger le fichier audio : 

La Commission des clauses abusives,

Vu les articles L. 132-1 à L. 132-5 du code de la consommation ;

Vu le code civil, et notamment ses articles 2003 et 2004 ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu la loi n° 91-560 du 9 juillet 1991 relative à la réforme des procédures d'exécution ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu l'arrêté n° 86-63/A du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels,

Entendu les représentants des professionnels intéressés :

Considérant que certaines clauses prévoient l'impossibilité pour le syndicat des copropriétaires de résilier le contrat de syndic en cours d'exécution, tout en autorisant le syndic à démissionner ; que l'absence de réciprocité qui en résulte est constitutive d'abus ;

Considérant que l'article 28 du décret du 17 mars 1967 pose pour principe que " la durée du mandat du syndic ne peut excéder trois années " et que son renouvellement suppose une décision de l'assemblée générale ; que certaines clauses prévoient ou laissent supposer une reconduction automatique du contrat et donc le maintien en fonction du syndic au-delà de la durée légale, sans vote de l'assemblée générale ;

Considérant que l'article 18, alinéa 5, de la loi du 10 juillet 1965 impose au syndic de soumettre au vote de l'assemblée générale la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans ; que certaines clauses laissent croire qu'est obligatoire soit l'ouverture d'un compte séparé, soit l'utilisation d'un compte unique au nom du syndic ; que sont abusives ces clauses qui entravent la liberté de choix voulue par le législateur ;

Considérant que, certains contrats prévoient la renonciation du syndicat des copropriétaires à percevoir les fruits et produits financiers des sommes placées sur un compte séparé ; que cet avantage d'un montant indéterminé et sans contrepartie spécifique constitue un déséquilibre significatif au détriment du syndicat des copropriétaires ;

Considérant que, si tous les contrats de syndic font la distinction entre la gestion courante et les prestations particulières, certains ne précisent pas le contenu de ces postes, que d'autres contrats prévoient un nombre de prestations particulières, parfois augmentées abusivement à l'aide de rubriques " divers ", tel que la notion de gestion courante se trouve dépourvue de

signification ; que ces clauses ou combinaisons de clauses sont de nature à créer un déséquilibre significatif ;

Considérant que certains contrats mettent à la charge du syndicat, en cas de non-renouvellement ou de résiliation du contrat de syndic, une indemnité forfaitaire ne correspondant pas à une prestation effective liée à la remise du dossier au successeur ;

Considérant que de nombreux contrats mettent à la charge du copropriétaire défaillant la rémunération du syndic à l'occasion des frais de relance et de recouvrement ; que cette stipulation se heurte aux dispositions d'ordre public de l'article 32 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 ; qu'elle doit être éliminée des contrats ;

Considérant que certains contrats comportent une clause de révision de la rémunération du syndic dont la complexité ne permet pas au syndicat des copropriétaires de mesurer la portée de son engagement ; que la mise en œuvre d'une clause dont les éléments ne sont pas suffisamment explicites et qui n'est pas illustrée par une application chiffrée est susceptible de créer un déséquilibre significatif ;

Considérant que de nombreux contrats contiennent des clauses attributives de compétence,

Recommande :

Que soient éliminées des contrats proposés par les syndics de copropriété les clauses qui ont pour objet ou pour effet :

1. De permettre au syndic de démissionner sans prévoir pour le syndicat des copropriétaires la possibilité de résilier le contrat de syndic en cours d'exécution ;
2. De prévoir ou de laisser supposer une reconduction automatique du contrat à la fin du mandat et le maintien en fonction du syndic au-delà de la durée légale sans vote de l'assemblée générale ;
3. De présenter comme légalement obligatoire l'ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat, ou, au contraire, l'utilisation d'un compte unique au nom du syndic ;
4. D'imposer sans contrepartie au syndicat des copropriétaires la renonciation à percevoir les fruits et produits financiers des sommes placées sur un compte séparé ;
5. De restreindre la notion de gestion courante par l'accumulation de prestations particulières et/ou par le recours à la rubrique " divers " ;
6. De mettre à la charge du syndicat, en cas de non-renouvellement ou de résiliation du contrat de syndic, une indemnité forfaitaire ne correspondant pas à une prestation effective liée à la remise du dossier au successeur ;
7. De faire supporter au copropriétaire défaillant une rémunération au profit du syndic à l'occasion des frais de relance et de recouvrement ;
8. De prévoir une clause de révision des honoraires dont les éléments ne sont pas suffisamment explicites et qui n'est pas illustrée par une application chiffrée ;
9. De déroger aux règles légales de compétence territoriale ou d'attribution.

Texte adopté le 17 novembre 1995 sur le rapport de Mme Jacqueline Lucas et de M. Yves Rouquet.

Voir également :

Jurisprudence relative aux clauses abusives dans le secteur de l'immobilier

 Commission des clauses abusives - 2002