

CONTRAT TYPE DE SYNDIC : L'ARRÊT DU CONSEIL D'ETAT DU 5 OCTOBRE 2016 ANALYSÉ PAR ME J. R. BOUYEURE

11/10/2011

Suite au recours engagé notamment par l'UNIS, la FNAIM et le SNPI, le Conseil d'Etat a rendu le 5 octobre 2016 un [arrêt](#) annulant partiellement le décret du 26 mars 2015 fixant le contrat-type de syndic.

Vous trouverez ci-dessous :

- un exposé sommaire de cet arrêt ainsi que ses conséquences sur le contrat type (rédigé par le service juridique de l'UNIS).
- l'analyse de Maître Bouyeure de cet arrêt.

[Exposé sommaire de l'arrêt](#)

Il résulte notamment de l'arrêt :

Clauses 7.1.4 et 7.1.5 relative à l'externalisation des archives et de l'extranet

En cas d'externalisation, le contrat-type prévoit que la rémunération forfaitaire du syndic est réduite d'une somme convenue entre les parties ou correspondant à la valeur de la prestation facturée au syndicat par le tiers.

Le Conseil d'Etat considère que ces dispositions ne font pas obstacle à ce qu'en cas de réintégration des prestations au forfait de gestion courante, ce dernier se trouve réhaussé à due concurrence des sommes qui avaient été déduites dans un premier temps, de sorte que le syndic soit toujours rémunéré pour les prestations qu'il réalise effectivement.

Le conseil d'Etat donne une interprétation de ces clauses mais

ne modifie pas le contrat type.

Clause 9 : Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Cette clause concerne notamment les frais de recouvrement et les frais et honoraires liés aux mutations (honoraires d'état daté, certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965).

Il résulte du décret du 26 mars 2015 que « Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre. »

Le Conseil d'Etat annule les mots « et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre. »

Cette disposition avait en effet pour conséquence de laisser à la charge du syndic ces frais et honoraires si le copropriétaire concerné était définitivement insolvable.

Le contrat type est modifié par l'arrêt du Conseil d'Etat.

De plus, il résulte de la clause 9.2 du contrat-type que le coût d'établissement du certificat établi par le syndic en application de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 est supporté par le seul copropriétaire concerné (le vendeur).

Le Conseil d'Etat estime que ce point 9.2 méconnaît l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 (fixant la répartition des charges de copropriété). Seul le législateur peut par une loi modifiant l'article 10-1 de la loi de 1965 prévoir, par dérogation à l'article 10, l'imputation d'une catégorie de charges uniquement au copropriétaire concerné.

Par conséquent, sont annulés dans le contrat-type les mots « Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 » en tant qu'ils figurent parmi les frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires concernés.

Le coût de l'établissement de ce certificat est donc une charge commune générale qui ne doit pas être facturée au vendeur mais au syndicat des copropriétaires.

Le contrat type est modifié

Clause 9.1 relative au frais de recouvrement des charges impayées

Le Conseil d'Etat estime que le plafonnement des honoraires prévu à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 concerne les frais de recouvrement des charges impayées ainsi que les honoraires d'établissement de l'état daté.

Un décret devra donc fixer le plafond :

- des frais de recouvrement des charges
- les honoraires d'état daté.

Le contrat type n'est pas modifié mais sera probablement modifié après la parution du décret fixant les plafonds.

[Analyse de l'arrêt par Maître Jean-Robert Bouyeure](#)

L'UNIS a demandé à Maître Jean-Robert Bouyeure de faire part de ses premières analyses sur les conséquences de cet arrêt sur les contrats de syndic déjà conclus en application du décret du 26 mars 2015 et pour les contrats de syndic à venir.

L'analyse ci-dessous est présentée sous les réserves d'usage et notamment de l'appréciation souveraine des tribunaux.

J'ai pris connaissance de l'arrêt du Conseil d'Etat du 5 octobre 2016 statuant sur les recours formés à l'encontre du décret du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic.

Cet arrêt prononce l'annulation de certaines dispositions du contrat type.

Vous me demandez d'analyser les conséquences de cette annulation tant pour les contrats déjà conclus en application du décret que pour les contrats à venir.

Il convient à titre préalable de noter que la demande qui avait été formée de reporter dans le temps les effets des annulations prononcées est rejetée par l'arrêt précité.

Ces annulations sont donc d'effet immédiat ; elles doivent s'appliquer aux contrats en cours et devront être prises en compte pour les contrats à venir.

Il me semble possible de retenir les points suivants.

1 - Sur l'annulation d'un membre de phrase dans le 1er alinéa de l'article 9 du contrat type

Ce 1er alinéa était ainsi libellé :

« Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non pas au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre ».

Or, le Conseil d'Etat, après avoir visé les articles 1165 du Code Civil, 10 et 10-1 de la loi de 1965 a, à juste titre, considéré que « *ces dispositions....ne sauraient être regardées comme ayant pour objet de laisser à la charge du syndic les frais et honoraires si ce copropriétaire est définitivement insolvable* ».

L'arrêt ci-dessus décide donc d'annuler le membre de phrase : « *et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre* ».

Une telle annulation, d'application immédiate, s'applique aux contrats en cours compte tenu de leur caractère réglementaire et non pas seulement contractuel.

Mais quelles en sont les conséquences ?

En premier lieu, la liste des prestations énumérées à l'article 9 est maintenue ; le syndic peut donc facturer les honoraires correspondants. En second lieu, l'arrêt précise que, par application de l'article 1165 du Code Civil « *un contrat passé entre un syndicat des copropriétaires et son syndic ne peut, sauf disposition législative contraire, mettre directement les dépenses à la charge des copropriétaires et ne peut créer d'obligation qu'au syndicat lui-même* ».

Dès lors, la mention de l'article 9 alinéa 1er telle qu'elle est maintenue « *le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné* » ne saurait être considérée à elle seule comme imposant au

syndic de facturer les honoraires correspondants au seul copropriétaire concerné puisque précisément le membre de phrase excluant toute contribution du syndicat a été annulée.

En réalité, il convient, en raison de l'annulation prononcée, de revenir à l'application de l'article 10-1 de la loi de 1965 (frais nécessaires de recouvrement) tel qu'il est interprété par la jurisprudence.

Sur le plan interne à la copropriété ces frais doivent être laissés à la charge du seul copropriétaire concerné et ce, ainsi que le relève expressément le Conseil d'Etat « *par dérogation au principe plus général de répartition des charges prévu à l'article 10 de la loi* ».

Mais le syndic peut, pour sa part, les facturer au syndicat des copropriétaires.

C'est bien, à mon sens, ce qui résulte de l'analyse faite par le Conseil d'Etat qui, visant les articles 10 et 10-1 de la loi de 1965 indique que par dérogation à l'article 10 « *certaines frais et honoraires exposés par le syndicat sont **après avoir été engagés par lui** imputables au seul copropriétaire concerné* ».

Dès lors qu'il s'agit de frais et honoraires « **exposés par le syndicat** » et pouvant être répercutés au copropriétaire concerné « **après avoir été engagés par lui** » il en résulte que le syndic peut effectivement facturer au syndicat le règlement des frais et honoraires correspondant aux prestations définies à l'article 9, sauf dans les comptes de la copropriété à les imputer au seul copropriétaire concerné en application de l'article 10-1 de la loi de 1965.

On ajoutera que l'annulation prononcée ayant un effet rétroactif (une disposition annulée est censée n'avoir jamais existée) les syndicats pourront à mon sens demander au syndicat le règlement des honoraires correspondants qui ne leur auraient pas été réglés par « *le copropriétaire concerné* ».

2 - Sur l'annulation dans le point 9-2 des mots « délivrance du certificat prévu à l'article 20... » « en tant qu'ils figurent à l'article du contrat type relatif aux frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires concernés »

Pour se prononcer en ce sens le Conseil d'Etat relève que pour le certificat prévu à l'article 20 de la loi de 1965 l'article 10-1 ne prévoit aucune dérogation au principe de répartition des charges définie à l'article 10.

Autrement dit, les frais et honoraires correspondant au certificat de l'article 20 ne peuvent être qu'à la charge de la collectivité des copropriétaires sans pouvoir être imputés au seul copropriétaire concerné.

Reste que la décision du Conseil d'Etat pose un sérieux problème d'interprétation et ce compte tenu du principe du « *tout sauf ...* » résultant de l'article 7.1.1 du contrat type.

Si, en effet, dans la décision du Conseil d'Etat les mots « *délivrance du certificat prévu à l'article 20...* » sont annulés en tant qu'ils figurent à l'article du contrat type relatif aux frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires concernés il n'en reste pas moins qu'ils sont annulés !

Se pose dès lors l'alternative suivante :

- doit-on considérer qu'en l'état de la décision du Conseil d'Etat le droit à honoraire pour la délivrance du certificat article 20 est supprimé puisque la mention correspondante figurant à l'article 9-2 est annulée sans que ce droit soit réintroduit dans une autre disposition du contrat type ?

- faut-il en revanche faire prévaloir le fait que l'annulation n'est prononcée qu'en raison de l'imputation au seul copropriétaire concerné ce qui implique que le principe de ce droit à honoraires est maintenu ?

C'est cette deuxième interprétation qui devrait s'imposer si on retient le seul motif pour lequel l'annulation est prononcée par le Conseil d'Etat à savoir l'imputation au copropriétaire concerné.

Il serait alors possible de considérer que le droit à rémunération pour cette rubrique est maintenu.

Mais cette interprétation ne peut en aucune façon être garantie sur le plan juridique en raison de la règle du « *tout sauf...* ».

Il paraît donc souhaitable que le pouvoir réglementaire puisse intervenir très rapidement sur ce point.

3 - Sur l'annulation du contrat en ce qu'il omet de comporter la mention des frais afférents à la tenue d'un compte bancaire séparé

Ainsi que la Fédération Nationale de l'Immobilier, l'UNIS et le Syndicat National Des Professionnels Immobiliers le rappelaient à juste titre dans le recours, selon l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 dans la rédaction de la loi ALUR le contrat de syndic devait faire mention des « *frais afférents au compte bancaire séparé* ».

Le contrat type ne comportant pas de disposition sur ce point est donc bien, selon la décision du Conseil d'Etat, entaché « *d'incompétence négative* ».

Cependant, l'annulation d'une disposition négative n'équivaut pas à une disposition positive.

Le contrat type ne disposant pas de disposition relative aux frais du compte bancaire séparé son annulation sur ce point ne permet pas au syndic d'en imputer au syndicat puisque précisément rien n'est prévu étant rappelé que le principe retenu par le contrat type est celui du « *tout sauf....* ».

La décision du Conseil d'Etat n'aurait donc pu avoir pour conséquence sur ce point que d'inviter le pouvoir réglementaire à établir un additif au contrat type.

Cependant, le Conseil d'Etat relevant que cette disposition de l'article 21 de la loi a été supprimée par la loi du 6 août 2015 en tire la conclusion que le pouvoir réglementaire n'a pas d'obligation sur ce point.

L'annulation ainsi prononcée par le Conseil d'Etat ne peut donc, à mon sens, avoir aucune conséquence pour le syndic.

4 - Je pense qu'il appartient aux syndics d'informer les copropriétaires gérés par eux de la décision du Conseil d'Etat et des conséquences susceptibles d'en résulter

Il va de soi que l'analyse ci-dessus desdites conséquences vous est présentée sous les réserves d'usage et notamment de l'appréciation souveraine des tribunaux.

Cordialement.

Jean Robert BOUYEURE

Docteur en Droit - Avocat Honoraire a la Cour

Rédacteur en Chef de la Revue Administrer

